VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier

Modification simplifiée

du PLU

Mise à disposition du public du

3 juin au 8 juillet 2015







NOTE DE PRESENTATION

DE LA MODIFICATION

Ville de Versailles

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 et mis à jour le 18 Juin 2014.

Le présent projet de modification est soumis à une mise à disposition du public, conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2015 (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 avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées, et des observations du public.

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

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 7

1.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 7

1.2 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 8

1.3 LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 8

1.4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 8

1.5 LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER 9

2. LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES RECENTES 11

2.1 L'INOPPOSABILITE DES COS 11

2.1.1 Le contexte et l'objectif de la modification 11

2.1.2 Les COS qui étaient fixés dans le PLU de Versailles 11

2.1.3 Les incidences de la suppression des COS 13

2.1.4 Les modifications du PLU 13

2.2 L'AUGMENTATION DE LA PART IMPOSEE EN LOGEMENT SOCIAL 16

2.2.1 Le contexte de la modification 16

2.2.2 Le parc des logements sociaux à Versailles 18

2.2.3 Les dispositions du PLU en matière de mixité dans l'habitat 19

2.2.4 L'objectif de la modification : mobiliser les dispositions du PLU pour favoriser la création de logements locatifs sociaux 20

2.2.5 La modification du PLU : création de secteurs de mixité dans l'habitat 21

2.2.6 L'intégration de la modification dans le PLU 23

2.3 LES NOUVELLES NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VOITURES 25

2.3.1 Le contexte de la modification 25

2.3.2 La comparaison avec les normes du PLU de Versailles 25

2.3.3 L'objectif de la modification 27

2.3.4 La modification du PLU 27

2.4 LES NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VELOS (HABITATION ET BUREAUX) 31

2.4.1 Le contexte de la modification 31

2.4.2 La comparaison des normes prévues par le PLU et celles du CCH 31

2.4.3 L'objectif et le contenu de la modification du PLU 32

2.5 LA SUPPRESSION DE LA PARTICIPATION POUR NON REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT 33

2.5.1 Le contexte de la modification 33

2.5.2 L'effet de la suppression de la participation 33

2.5.3 La modification du PLU 34

2.6 LA SURFACE DE PLANCHER SE SUBSTITUE A LA SHON ET A LA SHOB 35

2.6.1 Le contexte et l'objectif de la modification 35

2.6.2 La modification du PLU 36

3. RENFORCER LA NATURE EN VILLE 37

3.1 L'OBJECTIF POURSUIVI 37

3.2 LES DISPOSITIONS DU PLU DE VERSAILLES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES 38

3.3 UN ARTICLE 13 PLUS EXIGEANT 39

3.4 LA MODIFICATION DU PLU 41

4. L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 43

4.1 LA REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8 (DOMAINE DE MADAME ELISABETH) ET LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE N° 4 44

4.1.1 La demande du Conseil Général de réduire l'emplacement réservé n°8 44

4.1.2 La création d'un emplacement réservé n°4 au bénéfice de la commune 45

4.2 LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE N° 1 AU 20 RUE MONTBAURON 47

4.3 LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5 (FOYER CARPENTIER) 49

4.3.1 La demande du Conseil Général de supprimer l'emplacement réservé n°5 49

4.3.2 La création d'un nouvel emplacement réservé de mixité social dans l'habitat 49

4.3.3 Le contenu de la modification 50

4.4 LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7 51

5. LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 53

5.1 LE MAINTIEN DES COMMERCES A PORCHEFONTAINE 53

5.2 LA DESTINATION ET LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UZB 54

5.3 LE SECTEUR DES MORTEMETS, LES OCCUPATIONS DU SOL ADMISES 56

5.4 LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UL 57

5.5 LA NOTION D'EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL 58

5.6 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UC 59

5.7 L'IDENTIFICATION D'UN ELEMENT DE PATRIMOINE A PORCHEFONTAINE 61

5.8 LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE 63

5.9 L'ACTUALISATION DE LA LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES 65

1. 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 et mis à jour le 18 Juin 2014.

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 législatives et réglementaires récentes qui ont un impact direct sur le contenu du PLU et particulièrement l'inopposabilité des coefficients d'occupation des sols (COS) prévue par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que les nouvelles normes de stationnement prévues par la loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme) qui s'imposent, l'augmentation, prévue par la loi du 18 janvier 2013, à 25% du taux de logements sociaux imposé ;
- compléter les dispositions réglementaires relatives au traitement des espaces libres accompagnant les projets de construction afin de renforcer, d'un point de vue quantitatif et qualitatif leur végétalisation ;
- modifier les emplacements réservés inscrits au PLU pour la réalisation soit d'équipements d'intérêt général, soit de logements locatifs sociaux, notamment ceux dont le conseil général est bénéficiaire et à sa demande ;
- préciser des dispositions réglementaires qui posent des difficultés d'application, de corriger des erreurs matérielles ou encore de faire évoluer la règle pour mieux répondre à l'évolution de la conception des projets

La modification porte sur :

Les évolutions du règlement écrit :

Le règlement écrit (document 3.a) fait l'objet de modifications précisant, actualisant, rectifiant ou complétant les dispositions réglementaires retenues dans le PLU approuvé en 2011.

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 liées, notamment, à des évolutions d'emplacements réservés.

Un nouveau plan de zonage est créé, plan 3-c-7, pour délimiter les périmètres de bonne desserte en transport en commun ainsi que les secteurs de mixité dans l'habitat.

La présentation des modifications des plans figure dans le présent document et un plan de zonage localisant 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
- Le règlement écrit modifié
- Les 2 plans de zonage modifiés

Le rapport de présentation de la modification simplifiée, présent document, a pour objet d'exposer les motifs qui ont prévalu aux modifications du PLU.

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.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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.

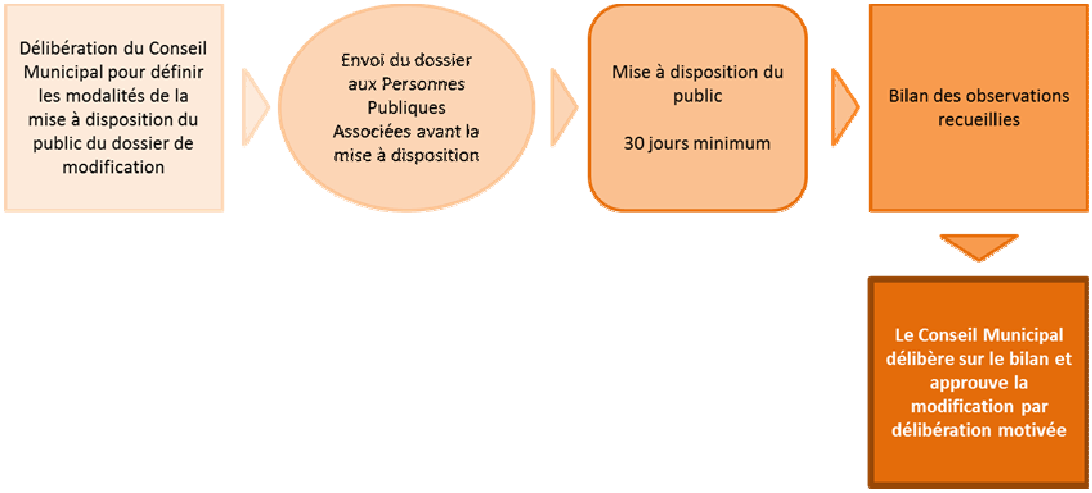
1.4 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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 avril 2015)
- 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 (3 juin-8 juillet)
- 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 avril 2015, 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 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. LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES RECENTES

2.1 L'INOPPOSABILITE DES COS

2.1.1 Le contexte et l'objectif de la modification

Définition du COS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) exprimait la densité de construction admise, sous forme de rapport entre le nombre de m² de surface de plancher constructible susceptibles d'être construits par m² de sol (cf. article R 123-10 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, par exemple, sur un terrain de 500 m² dans la zone UG du PLU de Versailles, dans laquelle le COS est limité à 0,5, la surface de plancher maximale constructible était de 250 m² (500m² X 0,5).

La suppression de l'application des COS par la loi ALUR

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR), non seulement ne permet plus de fixer des COS dans les PLU, mais en outre, elle rend inopposables les COS prévus dans le règlement des PLU approuvés. En effet, l'article 157-IV de la loi ALUR a pour effet de rendre inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les coefficients d'occupation des sols (COS) fixés dans le règlement des PLU approuvés antérieurement à cette date. Les dispositions fixées à l'article 14 du règlement des zones sont, en quelque sorte, effacées du règlement du PLU.

La loi ALUR a également, par la même disposition, supprimé la possibilité de réglementer la taille des terrains pour être constructible, prévue à l'article 5 du règlement des PLU. Le PLU de Versailles n'avait pas fixé de règle relative à la taille minimale des terrains pour être constructible. Cette disposition n'a donc pas d'effet direct sur le PLU de Versailles. Toutefois, le règlement est modifié pour intégrer que cet article est désormais sans objet.

L'objectif : une clarification de la règle

Le PLU de Versailles a fixé des COS à l'article 14 du règlement des zones urbaines. Ces dispositions figurent toujours dans le règlement du PLU alors même qu'elles ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol (permis de construire, déclarations préalables…) depuis le 26 mars 2014, date de publication de la loi ALUR.

Dans l'objectif de clarifier la règle d'urbanisme applicable sur le territoire, il est apparu souhaitable d'effacer du règlement du PLU les dispositions relatives aux COS figurant aux articles 9 et 14 du règlement de certaines zones urbaines ainsi que sur les plans de zonage.

La suppression des coefficients d'occupation des sols du PLU de Versailles ne constitue pas réellement une modification mais une simple prise en compte d'une disposition de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014.

2.1.2 Les COS qui étaient fixés dans le PLU de Versailles

Le règlement du PLU de Versailles fixait des COS à l'article 14 des zones urbaines, à l'exception des zones suivantes :

- la zone UB qui correspond à l'extension du secteur sauvegardé
- la zone UM, qui couvre les emprises ferroviaires
- la zone UR qui régit la partie ouest du site de l'ancienne caserne Pion
- la zone USP correspondant aux grandes emprises d'équipements publics
- la zone UZ, qui concerne la Gare Chantiers.

Les COS étaient variables selon les zones ou secteurs de zone.

Type	Zone	Secteur	Article 14 COS
Centres agglomérés traditionnels	UA	UAa	1
		UAb	/
		UAc	/
		UAd	1,20
		UAe	/
		UAf	/
Extension du secteur sauvegarde	UB	UBa	/
		UBb	
		UBc	
Habitat collectif	UC	UCa	1/0,60
		UCb	0,70
		UCc	1
		UCd	1/1,20/0,40
		UCe	1/0,80
		UCs1	0,50
		UCs2	0,50
Quartier Mixte	UD		1/0,80
Entité pavillonnaire homogène	UE	UEa	0,50/0,60
		UEb	/
		UEc	0,80
		UEd	1
Quartier pavillonnaire	UG	UGa	0,50
		UGb	0,40
		UGc	0,50
		UGd	0,50
		UGe	0,50

Type	Zone	Secteur	Article 14 COS
Activité économique	UI	UI	0,50
		UIa	0,90
		UIb	1,40
		UIc	/
		UId	1
Site d'activité modeste	UJ		1
	UL	UL	1
		ULa	0,10
		ULb	0,50
Activité militaire	UK	UKa	0,50
		UKb	0,10
Activité ferroviaire	UM	UMa	/
		UMb	/
Renouvellement urbain	UR	URa	/
		URb	/
		URc	/
Equipement	USP	USPa	/
		USPb	/
		USPc	/
		USPd	/
Gare des Chantiers	UZ	UZa	/
		UZb	/
Ouvert à l'urbanisation	AU		/

Les COS étaient détaillés :

- souvent selon les secteurs de zone, par sections de voies…
- parfois selon la destination des constructions, notamment, pour les commerces :

"1) Dans le secteur UAa - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00. Toutefois, pour les opérations comportant des commerces en rez-de-chaussée, il est ajouté un coefficient d'occupation du sol de 0,20. Les COS de 1,00 et 0,20 sont alors cumulables"

Les COS n'étaient pas applicables aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des dépassements de COS prévus au bénéfice des logements locatifs sociaux

L'article 14 prévoyait, également, la possibilité d'un dépassement de COS de 20% pour les constructions à destination de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.

La disparition des COS engendre également la suppression de cette disposition.

En outre, la disparition du dépassement de COS entraîne celle de la majoration (50%) de l'emprise au sol des constructions, pour les logements locatifs sociaux, prévue à l'article 9 du règlement des zones (UA,UC,UD,UE,UG et UL), directement liée à l'application du dépassement de COS.

La valeur des COS était fixée dans le règlement écrit et figurait également sur les plans de zonage.

2.1.3 Les incidences de la suppression des COS

Les incidences sur la morphologie urbaine

La suppression, par la loi, de l'application des COS n'a pas de conséquence importante sur le territoire de Versailles, dans la mesure où :

- les règles morphologiques du règlement des zones organisent une limitation du volume des constructions en fixant les limites d'emprise au sol et de hauteur des constructions, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain ainsi que la différenciation des règles selon que les constructions se situent en bordure de voie (dans la bande de constructibilité principale) ou à l'arrière des terrains (dans la bande de constructibilité restreinte). Ainsi, la règle d'urbanisme définit un gabarit des constructions qui, à lui seul, permet de limiter la densité des constructions.
- les dispositions graphiques qui délimitent d'une part les espaces boisés classés (EBC) et d'autre part les espaces verts intérieurs publics ou privés (EVIP) organisent la protection des espaces arborés, paysagers et les cœurs d'ilot identifiés sur le territoire.

Depuis plus d'un an que l'inopposabilité des COS est entrée en vigueur, il n'a pas été identifié, dans le cadre de l'instruction des demandes d'occuper et d'utiliser le sol, de projet qui, sur le fondement de l'absence de COS, développe des surfaces de plancher et des gabarits de construction contraire aux objectifs poursuivis par le corps de règle des différentes zones urbaines.

En effet, dans le PLU de Versailles, les règles morphologiques (implantation des constructions, hauteur des constructions, emprise au sol) sont bien souvent plus contraignantes que la limitation de la surface de plancher qui était définie par les COS. En outre, les dispositions renforcées relatives au traitement des espaces libres autour des constructions, instituées dans la présente modification, garantiront d'autant plus l'équilibre entre bâti et espaces verts (Cf. ci-après chapitre 3).

S'agissant des dispositions spécifiques offrant une augmentation des droits à construire pour les logements locatifs sociaux (augmentation du COS et de l'emprise au sol des constructions), de nouvelles dispositions sont retenues dans le cadre de la présente modification (cf. chapitre 2.2 ci-après).

2.1.4 Les modifications du PLU

Toutes les références relatives aux COS doivent être supprimées du contenu du PLU :

- dans le rapport de présentation, seconde partie (document 1-b du PLU) qui expose et justifie les dispositions du PLU ;
- dans le règlement écrit (document 3-a du PLU) ;
- sur les plans de zonage (documents 3-c du PLU).

➢ **L'effacement des COS du règlement du PLU**

Dans le règlement du PLU, il s'agit de supprimer :

- les dispositions de **l'article 14** relatif au Coefficient d'Occupation du Sol
- les dispositions de **l'article 9**, relatif à l'emprise au sol des constructions, qui font référence au COS.

Modification de l'article 14, relatif au coefficient d'emprise au sol de toutes les zones.

Exemple de suppression des dispositions de l'article 14 (zone UG)

~~**Article UG 14 – Coefficient d'occupation des sols**~~

~~Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est fixé suivant les règles suivantes :~~
~~1. Dans les secteurs UGa, UGc, UGd et UGe – le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,50. Toutefois, dans le secteur UGc, pour les terrains situés le long des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut, il est ajouté un coefficient d'occupation du sol de 0,15 pour les opérations comportant des commerces en rez de chaussée. Les COS sont, alors, cumulables. Les commerces doivent être, cependant, exclusivement implantés dans la bande de constructibilité principale définie à l'article UG7.~~
~~2. Dans le secteur UGb – le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.~~
~~Le COS n'est pas applicable :~~
~~- aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~
~~- aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~
~~En outre, en application de l'article L.123-1-5°, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut, pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, être autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.~~
~~Un dépassement de 20% peut être, en outre, autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.~~

Modification de l'article 9, relatif à l'emprise au sol des constructions, des zones UA, UC, UD, UE, UG, UJ et UL.

Exemple de modification de l'article 9 de la zone UA

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

(…)

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.
L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas :
- ~~d'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~
- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ~~d'une reconstruction ou d'un aménagement d'un bâtiment existant dans les cas prévus à l'article 14 du présent règlement.~~

(…)

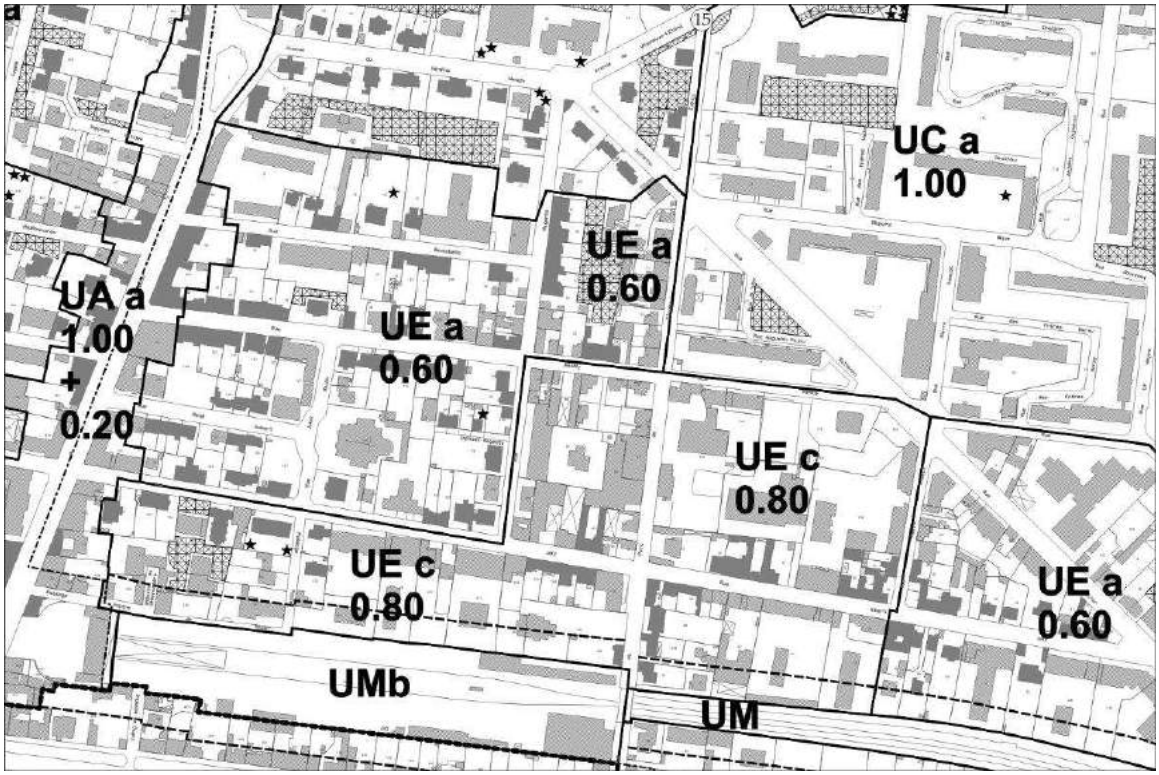
- **L'article 5 de toutes les zones**

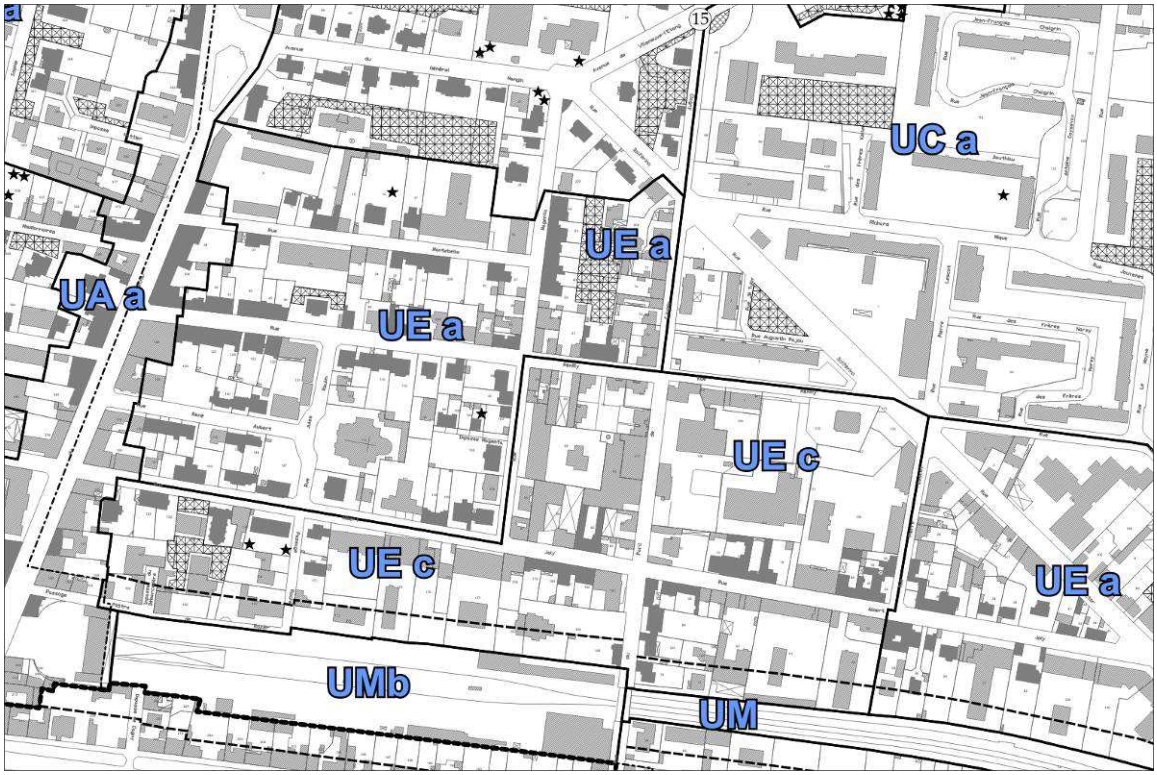
Pour prendre en compte la suppression de l'impossibilité de réglementer la taille minimale des terrains pour être constructibles, il est noté sous cet article « sans objet ». Cette solution évite de supprimer l'article 5 du règlement qui aurait pour effet de remettre en cause la numérotation générale des articles structurant le règlement.

Le règlement écrit modifié complet figure dans le dossier de modification.

- **L'effacement des COS reportés sur le plan de zonage**

La valeur des COS inscrite sur les plans de zonage est supprimée.





2.2 L'AUGMENTATION DE LA PART IMPOSEE EN LOGEMENT SOCIAL

2.2.1 Le contexte de la modification

Le passage de 20 à 25% du taux minimum de logements sociaux

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux, a prévu le relèvement de 20 % à 25 % du taux minimum de logements sociaux pour les communes.

Le taux de logements sociaux communal, établi annuellement par l'Etat, est calculé en référence au nombre de résidences principales, qui représente environ 90% du parc de logements de la Ville. En effet, le parc de logements comprend également des résidences secondaires (environ 3% à Versailles) et des logements vacants (environ 7%).

Ainsi, le taux de logements sociaux est fluctuant puisqu'il est proportionnel au nombre de résidences principales qui varie en fonction de l'accroissement du parc de logements. Toute réalisation d'un programme de logements en accession libre a pour effet direct d'augmenter le déficit en matière de logements sociaux.

Au premier janvier 2014, le taux de logements sociaux était de 18,21 % des résidences principales à Versailles.

L'incidence quantitative pour Versailles

La part de logements sociaux est en progression depuis plusieurs années, preuve de l'effort fait par la commune pour garantir une augmentation de la part des logements sociaux dans le parc des résidences principales.

Toutefois, l'augmentation de l'objectif de la part des logements locatifs sociaux de 20 à 25% engendre mathématiquement une forte progression du déficit en logements sociaux qui passe brutalement de 896 logements en 2012 à 2 727 logements en 2013.

Années	Résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Taux de logements locatifs sociaux en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 20% des résidences principales	Nbre de logements sociaux manquants pour atteindre 20%
01/01/2008	36 837	6 366	17,28%	7 367	1 001
01/01/2009	37 087	6 436	17,35%	7 417	981
01/01/2010	37 333	6 470	17,33%	7 467	996
01/01/2011	37 317	6 574	17,62%	7 463	889
01/01/2012	37 528	6 609	17,61%	7 506	896
Années	**Résidences principales**	**Nombre de logements locatifs sociaux**	**Taux de logements locatifs sociaux en %**	**Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25% des résidences principales**	**Nbre de logements sociaux manquants pour atteindre 25%**
01/01/2013	37 664	6 689	17,76%	9 416	2 727
01/012014	37 489	6 827	18,21%	9 372	2 545

Les objectifs en matière de production de logements

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris fixe un objectif de construction, pour la région Ile-de-France de 70 000 logements par an. Cet objectif a été repris dans les orientations du schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Les contrats de développement territorial (CDT) définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements, prévus par cette loi du Grand Paris, ont pour objet de concourir à la réalisation de cet objectif.

Le représentant de l'Etat dans la région définit, tous les trois ans, les objectifs de production annuelle de logements dans des périmètres comprenant un ou plusieurs territoires soumis à l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat (PLH). C'est le cas de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

Le préfet de région a transmis à Versailles Grand Parc la territorialisation des objectifs de logements (TOL) le 29 juillet 2011. Le conseil communautaire de Versailles Grands Parc a délibéré sur ces objectifs, le 5 octobre 2011, en considérant que la prise en charge par l'ensemble de la communauté, dans son périmètre étendu, devait être limitée à la réalisation de 1 500 logements par an sur une période de trois ans (500 pour le maintien de la population, 500 pour la fluidification des parcours résidentiels et maintenir une croissance démographique, 500 liés au projet du Grand Paris et à la mobilisation du foncier de l'Etat, notamment sur le plateau de Satory, et à la réalisation de la ligne de métro).

Le Contrat de Développement Territorial (CDT), qui a été soumis à enquête publique début 2015 prévoit en matière de production de logements : " *La mise en œuvre des objectifs énoncés s'appuiera sur le travail effectué dans les trois Programmes Locaux de l'Habitat et la plus grande part de ces logements devrait être construite dans le périmètre du CDT, où se situent les sites de projets majeurs et où la production diffuse est la plus forte".*

Le PLH 2012-2017 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc

Dans ce contexte, le second programme local de l'habitat (PLH), établi par la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc pour la période 2012-2017, se devait de relever les défis pour répondre à ces problématiques ainsi qu'au besoin en logements induit par le projet du Grand Paris :

- mobiliser le potentiel foncier,
- développer une approche de l'aménagement qui conjugue construction et préservation du patrimoine,
- réhabiliter le parc privé ou encore restaurer les parcours résidentiels.

Un programme de 17 actions s'organisant autour de quatre thématiques a ainsi été adopté (production neuve, parc existant, populations spécifiques et gouvernance).

S'agissant de l'action relative à la production neuve, la programmation du PLH est la suivante :

> *"pour répondre aux objectifs de la TOL (territorialisation de l'offre de logements), il a été établi un objectif de construction de 1 500 logements par an se répartissant comme suit :*
>
> *- 1 000 logements par an dont 322 logements sociaux – quasiment tous identifiés - à produire d'ici fin 2017 pour répondre aux besoins de la population et maintenir le développement démographique (soit une augmentation de 30% de la production moyenne du PLH1).*
>
> *- au-delà, des possibilités foncières publiques ont été identifiées pour répondre aux besoins induits par le Grand Pari(s) de l'ordre de 500 logements/an supplémentaires (principalement à Versailles sur les terrains de Satory)."*

Il résulte de la territorialisation des 1 000 logements par an, soit 6 000 sur la période du PLH, un objectif pour la commune de Versailles de produire sur la période du PLH 1 425 logements (dont 405 sociaux) soit un rythme annuel de 242 logements (dont 68 sociaux).

Il convient de rappeler que le PLU, conformément à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, doit être compatible avec les orientations définies par le PLH.

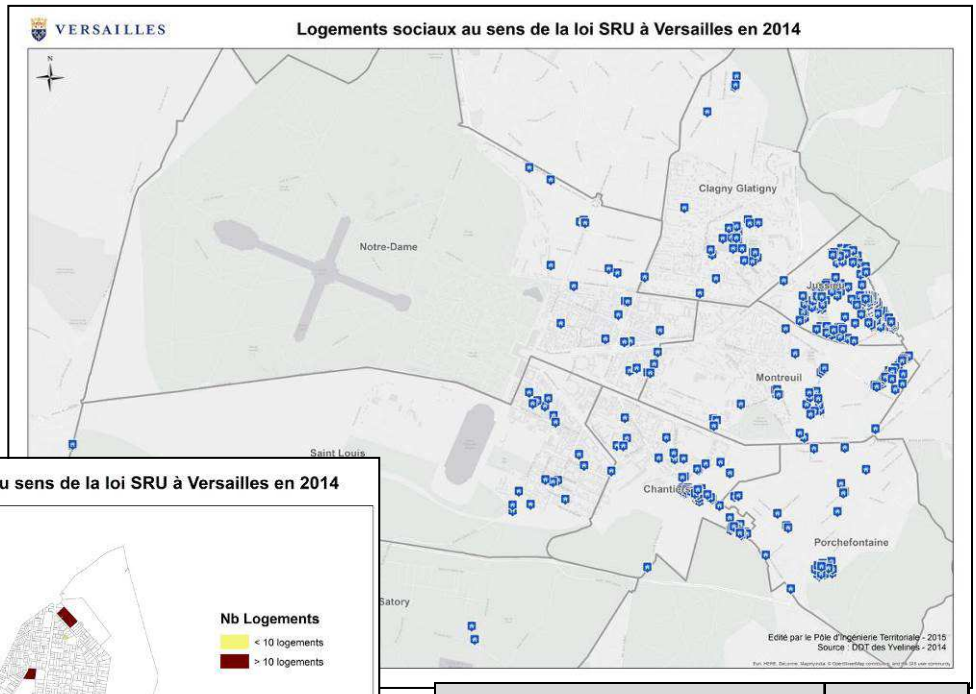
2.2.2 Le parc des logements sociaux à Versailles

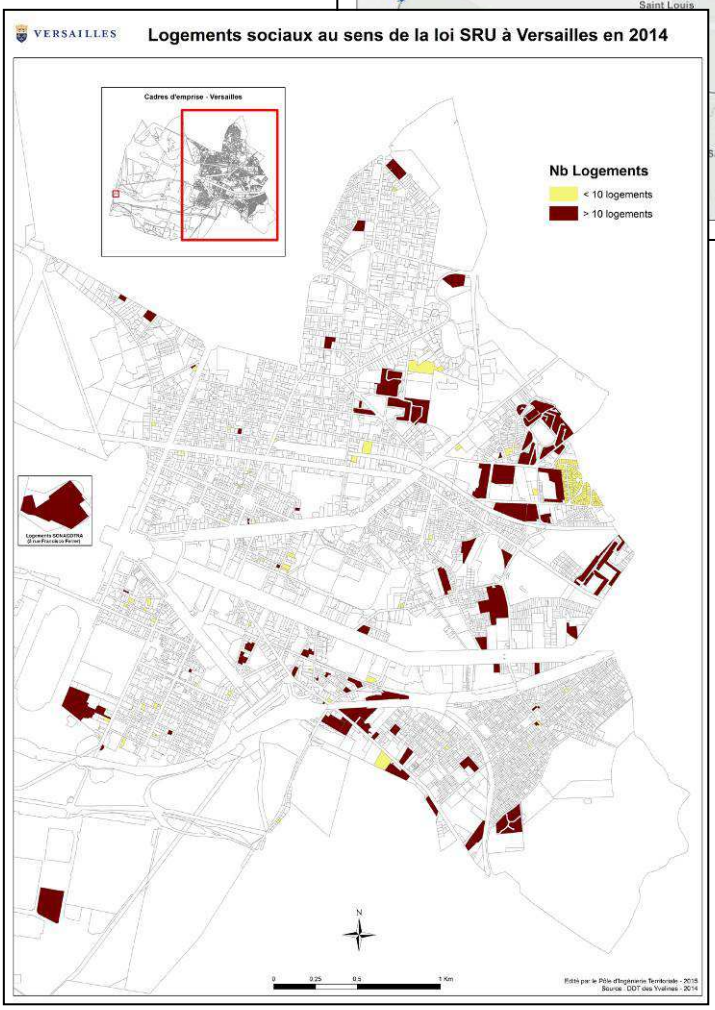
L'état des lieux

En 2014, le parc de logements locatifs sociaux à Versailles, au sens de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), est composé de 6 827 logements.

Ces logements sont plus fortement implantés à l'est de la ville, néanmoins tous les quartiers disposent de logements sociaux, même les quartiers anciens couverts par le PSMV (cf. cartes ci-dessous).

A l'ouest de la commune, à proximité de Saint Cyr l'Ecole est implanté le foyer Adoma (ex. Sonacotra) de 74 logements.





Bailleurs gestionnaires	Nb logements
Association FREHA	14
Association Marcel CALLO	33
Association Prologues	13
CAF des Yvelines	1
CHRS Stuart Mill	5
Foncière logement	12
Hôtel social St Yves	8
OPIEVOY	771
VERSAILLES HABITAT (OPHLM ville de Versailles)	3466
SA HLM EMMAUS	7
SA HLM France HABITATION	23
SA HLM IMMOBILIERE 3F	677
SA HLM LA SABLIERE	462
DOMAXIS -EX SA HLM LES TROIS VALLEES	
DOMAXIS -EX SA HLM PAX-PROGRES PALLAS	351
DOMNIS EX SA HLM LE FOYER POUR TOUS	119
SA HLM LE LOGEMENT Français	106
SA LES RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE	14
SA HLM POUR PARIS ET SA REGION	49
SA HLM INTER REGION PROFESSIONNELLE PARISIENNE-IRP	100
SNI	28
SNLY	60
SOGEMAC	372
SONACOTRA	74
HABITAT ET HUMANISME	49

Le parc de logements locatifs sociaux est réparti entre 25 bailleurs sociaux dont le principal est l'office public municipal HLM de Versailles. Celui-ci gère à lui seul 3 466 logements, soit près de 51% du parc locatif social à Versailles.

Deux autres bailleurs disposent d'un parc important : l'Opievoy, office public interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines, qui gère 11% du parc, et la SA HLM Immobilière 3F qui gère 10% du parc.

L'éventail des bailleurs sociaux sur la ville offre une diversité de l'offre vers des populations variées et une ressource potentielle d'acteurs dans le domaine de la production de logements sociaux dans la ville.

2.2.3 Les dispositions du PLU en matière de mixité dans l'habitat

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 maintenir une mixité urbaine et sociale au travers d'une des quatre orientations générales, déclinées à l'échelle communale :

Mixité sociale et urbaine

La population versaillaise est marquée entre 1968 et 1999 par un déclin démographique (90 369 habitants en 1968, 85761 en 1999). Entre 1999 et 2006, ce phénomène semble enrayé au profit d'une certaine stabilité (87 549 habitants recensés en 2006, selon des modes de calcul différents de ceux retenus en 1999). Versailles est au 7ème rang après Paris des communes les plus peuplées d'Ile-de-France (5ème rang en 1999).

L'orientation est de maintenir, voire d'augmenter marginalement, à l'occasion du redéveloppement urbain, le nombre d'habitants pour atteindre à terme environ cent mille habitants, dans des conditions d'accueil et de qualité de vie favorables et offrant à tous la possibilité de se loger à Versailles.

Il s'agit dans ce cadre :

- *de développer le parc de logements dans sa diversité en mettant en œuvre les dispositions favorisant la création de logements privés et sociaux ;*
- *de favoriser la mixité des fonctions habitat et activités dans tous les quartiers ainsi que dans les sites de développement (Satory-Pion), en préservant les équilibres à l'échelle de la ville. Dans le cadre d'opérations de logements neufs, la ville s'attachera au respect du ratio des logements sociaux, avec toutefois des dérogations pour les opérations de petite taille ;*
- *d'encourager la mixité générationnelle dans les opérations de logements ainsi que par la création de logements spécifiquement dédiés aux étudiants et d'un habitat adapté aux personnes âgées ;*
- *de conjuguer accession à la propriété et location, logements aidés et logements intermédiaires au sein des opérations de logements ;*
- *d'encourager et d'accompagner la réhabilitation du parc existant ainsi que la remise sur le marché de logements vacants.*

Les dispositions réglementaires du PLU

Le code de l'urbanisme prévoit des outils que les PLU peuvent mettre en œuvre pour faciliter la création de logements locatifs sociaux.

Les emplacements réservés pour la réalisation de logements aidés

Il peut s'agir de l'institution d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, que le PLU définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application de l'article
L. 123-2 b) du code de l'urbanisme.

Dans le PLU de Versailles actuellement en vigueur, sont inscrits 3 emplacements réservés pour la réalisation de programme de logements intermédiaires et aidés.

Ces emplacements réservés se situent dans des quartiers, identifiés dans le PLH1, qui enregistrent des déficits en termes de réalisation de logements aidés.

REFERENCE	DESIGNATION ET NATURE DU PROGRAMME	BENEFICIAIRE
A	26bis, rue Coste 72 rue Jean de la Fontaine Création de logements intermédiaires et aidés	Commune
B	49, rue Lamartine Création de logements intermédiaires et aidés	Commune
C	14, rue de l'Ermitage Création de logements intermédiaires et aidés	Commune

Le "bonus" de COS

Il était également prévu dans le règlement du PLU un dépassement de 20% du coefficient d'occupation du sol (COS) pour les constructions comportant des logements sociaux conformément à l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. En outre, était organisée, à l'article 9 du règlement, la possibilité d'accroitre de 50% l'emprise au sol des constructions bénéficiant de ce "bonus" de COS.

Désormais, depuis l'inopposabilité des COS organisé par la loi ALUR, ces dispositions ne sont plus applicables, ainsi que cela a été décrit dans le chapitre 2.1 du présent document.

2.2.4 L'objectif de la modification : mobiliser les dispositions du PLU pour favoriser la création de logements locatifs sociaux

Les outils réglementaires disponibles

Pour faciliter la réalisation de logements sociaux, le PLU peut prévoir des dispositions particulières visant à favoriser la réalisation de cette catégorie de logements.

Il peut, notamment, s'agir de permettre une augmentation des gabarits des constructions qui comprennent des logements sociaux en application du nouvel article L.127-1 du code de l'urbanisme :

> "*Le règlement (du PLU) peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (…) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.* "

Toutefois, un tel dispositif n'est pas adapté au contexte de Versailles dans lequel les règles morphologiques prévues par le PLU doivent être appliquées strictement pour conserver la structure urbaine de la ville, l'identité des quartiers et l'agrément du cadre de vie pour tous les habitants.

Il peut également s'agir de dispositions particulières permettant d'imposer la création de logements sociaux dès lors qu'un programme de logements est réalisé :

a) inscrire des emplacements réservés sur des terrains dans la perspective d'y réaliser des programmes de logements sociaux (article L. 123-2 b) ;

b) délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux (article L. 123-1-5 II 4°).

Trois emplacements réservés sont déjà inscrits dans le PLU de Versailles (rue Coste, rue Lamartine et rue de l'Ermitage) pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux (cf. le paragraphe ci-avant du chapitre 2.2.2). Un nouvel emplacement réservé, dans cet objectif, est inscrit au PLU, dans le cadre de la présente modification, sur un terrain situé rue Vauban, appartenant au département, correspondant à l'ancien foyer Carpentier (Cf. chapitre 4.3).

En revanche, le dispositif visant à délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une part de logements locatifs sociaux n'est pas mis en œuvre dans le PLU de Versailles. Ce dispositif s'avère bien adapté au contexte de Versailles pour faire progresser le taux de logements sociaux vers l'objectif qui est assigné à la ville tout en respectant le cadre de l'application des règles morphologiques imposées par le PLU.

A Versailles, la mise en œuvre de cette disposition dans le PLU doit répondre à deux objectifs essentiels :

- favoriser une répartition des logements sociaux dans tous les quartiers de la ville ;
- calibrer les opérations pour lesquelles cette disposition sera applicable afin d'une part de permettre la gestion des logements ainsi créés et d'autre part d'éviter les effets de « seuils » qui seraient susceptibles d'offrir des moyens pour contourner cette obligation.

2.2.5 La modification du PLU : création de secteurs de mixité dans l'habitat

La modification vise à créer des secteurs de mixité dans l'habitat dans le PLU en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme :

> *Le règlement du PLU peut " délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale"*

Le champ d'application territoriale des secteurs de mixité dans l'habitat

Dans l'objectif, visé ci-dessus, de favoriser une répartition des logements sociaux dans tous les quartiers d'habitat de la ville, la délimitation des secteurs de mixité dans l'habitat correspondrait à toutes les zones à dominante résidentielle délimitées dans le PLU :

- zone UA : centres agglomérés traditionnels
- zone UB : espaces couverts par l'extension du secteur sauvegardé
- zone UC : ensembles d'habitations collectives
- zone UD : transition entre quartier central et quartier pavillonnaire (Porchefontaine)
- zones UE et UG : ensembles à dominante d'habitat individuel (Clagny-Glatigny, Montreuil, Porchefontaine)
- zone UR : le site Pion

Les autres zones urbaines correspondent à des zones spécialisées, destinées à accueillir des activités (économiques -UI, UJ, UL-, militaires -UK-, ferroviaires -UM-), des équipements d'intérêt général (USP) ou à une organisation urbaine spécifique (zone UZ gare Chantiers).

En outre, la partie de territoire couverte par le PSMV (centre historique de la ville) n'est pas concernée par l'application de cette disposition.

Les opérations de logements soumises à l'obligation de réaliser une part de logements sociaux

Le seuil d'application de la disposition

Dans les secteurs de mixité dans l'habitat, seules les opérations de constructions neuves à destination d'habitat et celles ayant pour objet un changement de destination vers de l'habitat sont susceptibles d'être concernées par les dispositions mises en œuvre par la présente modification.

Ces opérations sont dans l'obligation de comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat dès lors qu'elles ont pour effet :

- soit de créer au moins 10 logements,
- soit de créer au moins 700 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.

  Ces deux seuils sont alternatifs et non cumulatifs.

Dès lors qu'une opération atteint l'un de ces seuils, elle est soumise à l'obligation d'affecter une part des logements réalisés à du logement locatif social.

L'obligation de réaliser des logements sociaux visant à la fois et cumulativement un nombre de logements et une surface de plancher limite les possibilités pour les constructeurs de s'exonérer de cette obligation en limitant leur opération juste en-deçà du seuil fixé par le règlement.

Ces seuils sont établis afin qu'à l'issue de chaque opération, au moins deux logements sociaux soit créés et puissent être gérés par des bailleurs sociaux. Imposer une obligation de réaliser des logements sociaux pour des opérations plus modestes aurait des effets contreproductifs tant sur les potentiels de création de logements que sur la gestion du parc de logements sociaux.

La part de logements sociaux à réaliser

La définition de la part des logements sociaux à réaliser est variable selon l'importance des opérations réalisées :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus.

En outre, pour les opérations ayant pour effet de créer au moins 20 logements, un double seuil est applicable, l'un exprimé en pourcentage du nombre de logements et l'autre en pourcentage de la surface de plancher réalisée :

- 25 % au moins du nombre de logements
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements,
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Ce double seuil a pour objet d'éviter que les logements sociaux ne soient pas uniquement des petits logements.

2.2.6 L'intégration de la modification dans le PLU

La création des secteurs de mixité dans l'habitat dans le PLU a pour effet de modifier les plans de zonage et le règlement écrit.

Modification du plan de zonage

Afin d'identifier clairement les terrains inclus dans un secteur de mixité dans l'habitat, un nouveau plan de zonage, à l'échelle 1/6 500ème est créé (plan 3-c-7).

Sur ce plan est délimitée, par un aplat de couleur, l'aire des secteurs de mixité dans l'habitat.

Réduction du plan 3-c-7 délimitant les secteurs de mixité dans l'habitat

(cf plan intégré au dossier de modification)



La modification du règlement écrit

Les modalités d'application de l'obligation de réaliser une part de logements sociaux dans les secteurs de mixité dans l'habitat sont fixées à l'article 2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, des zones concernées : UA, UB, UC, UD, UE, UG et UR.

Exemple de modification de l'article 2, du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG et UR

L'exemple ci-dessous reproduit la modification du règlement pour la zone UA, toutefois, le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

Modification de l'article 2 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 :

(...)

9. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

2.3 LES NOUVELLES NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VOITURES

2.3.1 Le contexte de la modification

La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 pour la Simplification de la Vie des Entreprises a modifié l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme relatif aux règles de stationnement.

Les nouvelles dispositions de cet article imposent des normes en matière de stationnement pour les constructions à destination d'habitation différenciées selon qu'il s'agit de logements libres, de logements locatifs sociaux, de résidences étudiantes ou d'établissements d'hébergement des personnes âgées.

Ces normes sont différenciées selon la situation des constructions à moins ou plus "*de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet*".

Désormais, selon cet article, il ne peut plus être exigé, nonobstant les dispositions du PLU, plus de :

- dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare ou de station de bus en site propre :
  - 1 place de stationnement par logement
  - 0,5 place de stationnement par logement locatif social
  - 0,5 place de stationnement par logement (3 chambres) pour les résidences universitaires
  - 0,5 place de stationnement par logement (3 chambres) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées
- au-delà de ce rayon :
  - 1 place de stationnement par logement locatif social
  - 1 place de stationnement par logement pour les résidences universitaires
  - 1 place de stationnement par logement pour les établissements d'hébergement de personnes âgées

Un projet de décret relatif à l'application de ces dispositions, concernant uniquement les résidences étudiantes et les établissements d'hébergement des personnes âgées, prévoit que trois chambres seront comptabilisées comme un logement.

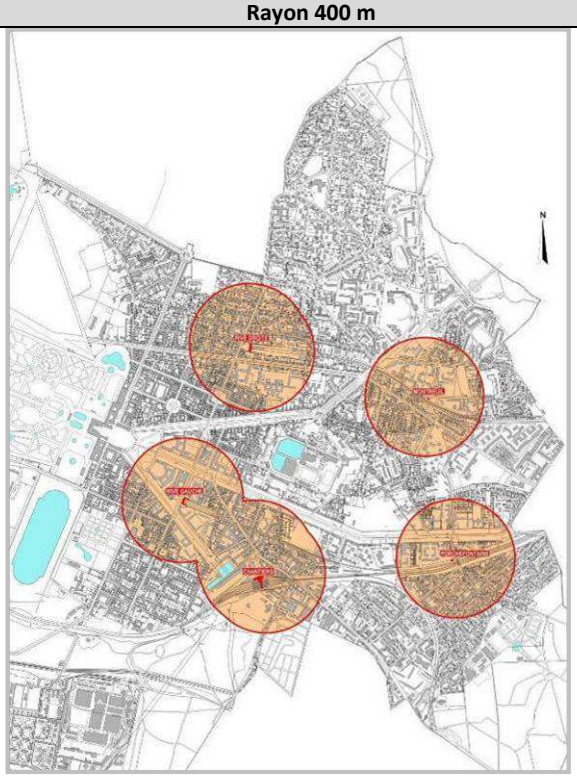
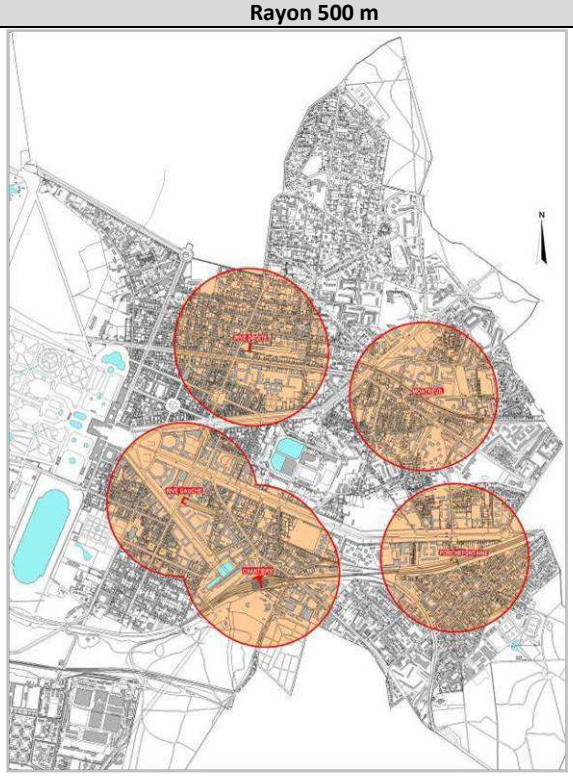
Ces nouvelles dispositions, s'agissant des logements, sont applicables immédiatement et s'imposent en substitution aux normes prévues par le règlement du PLU, dans le cas où ces dernières engendreraient la réalisation de plus de places de stationnement que l'article L. 123-1-13.

2.3.2 La comparaison avec les normes du PLU de Versailles

L'article 12 du règlement relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des zones urbaines du PLU, organise des normes minimales de stationnement pour les voitures (chapitre 12.1).

Ces normes sont différenciées :

- selon la destination des constructions
- selon, pour certaines destinations, la localisation des constructions dans un rayon de 400 mètres à proximité d'une gare ou d'une halte SNCF (Versailles Chantiers, Versailles Château-Rive-Gauche, Versailles Rive-Droite, Montreuil et Porchefontaine).

PLU en vigueur aire de proximité d'une gare Rayon 400 m	Article L. 123-1-13 aire de proximité d'une gare Rayon 500 m
	

S'agissant des constructions à destination d'habitat, les dispositions du PLU organisent une variation des normes en fonction du type de logement, mais qui ne sont pas similaires à celles prévues par l'article L. 123-1-13 (cf. tableau ci-après) :

- pour les logements et les logements locatifs sociaux, les normes du PLU sont supérieures à celles prévues par la loi dans le rayon de 500 mètres autour d'une gare. Au-delà de ce rayon les normes fixées par le PLU sont conformes à l'article L. 123-1-13.
- Pour les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, les normes fixées par le PLU sont inférieures à celles prévues par la loi. Elles peuvent être conservées.

<table>
<tr><th rowspan="2"></th><th colspan="2">Normes PLU</th><th colspan="2">Normes opposables
article L. 123-1-13</th></tr>
<tr><th>Dans un rayon de 400 m</th><th>Au-delà du rayon de 400 m</th><th>Dans un rayon de 500 m</th><th>Au-delà du rayon de 500 m</th></tr>
<tr><td>Logement</td><td colspan="2">1 place par logement d'1 pièce
1,5 place par logement de 2 pièces
2 places par logement de 3 pièces et plus</td><td>1 place par logement</td><td rowspan="2">Les normes du PLU demeurent applicables</td></tr>
<tr><td>Logement locatif social</td><td colspan="2">1 place par logement</td><td>0,5 place par logement</td></tr>
<tr><td>Résidence étudiante
Etablissement d'hébergement de personnes âgées</td><td>1 place pour 10 logements</td><td>1 place pour 5 logements</td><td>0,5 place par logement (3 chambres)</td><td>1 place par logement (3 chambres)</td></tr>
</table>

2.3.3 L'objectif de la modification

Les normes prévues par le code de l'urbanisme s'appliquent directement aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol, dès lors qu'elles exigent moins de places de stationnement que les dispositions prévues dans le PLU. En revanche, lorsque les dispositions du PLU sont moins exigeantes que celles fixées à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, elles demeurent applicables.

Il apparaît utile, afin de rendre la règle d'urbanisme applicable sur le territoire plus claire, d'harmoniser les dispositions du PLU avec celles du code de l'urbanisme.

Cette harmonisation concerne :

- **les périmètres** autour "*d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre"* dans lesquels les normes relatives au stationnement sont différenciées. Sachant qu'aucun transport collectif en site propre n'existe sur le territoire de Versailles, les aires de proximité d'un transport en commun doivent être établies autour des cinq gares versaillaises (Versailles Chantiers, Versailles Château-Rive-Gauche, Versailles Rive-Droite, Montreuil et Porchefontaine).

  La loi établit cette aire de proximité des gares à 500 mètres, contre 400 mètres dans la règle du PLU. Il s'agit d'élargir, dans le PLU, le périmètre de proximité des gares à un rayon de 500 mètres. Bien que la loi ne fixe cette aire de proximité que pour les constructions à destination d'habitat, il est apparu plus clair d'appliquer ce périmètre à la différenciation des normes de stationnement pour toutes les destinations des constructions plutôt que de conserver le rayon de 400 mètres pour les destinations autres que l'habitat.

- **les normes de stationnement** pour les logements et les logements locatifs sociaux en intégrant, dans la règle du PLU, les normes prévues par la loi pour les constructions situées dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare : soit une place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux. Au-delà de ce périmètre, les dispositions du PLU demeurent sans changement.

2.3.4 La modification du PLU

La modification du règlement écrit

La modification concerne le contenu de l'article 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, des zones urbaines du PLU, et plus particulièrement le chapitre 12.1 qui fixe les normes minimales de stationnement pour les voitures.

Il s'agit de :

- modifier les normes relatives aux logements et logements locatifs sociaux ainsi que cela a été examiné ci-dessus
- élargir les périmètres dits de "bonne desserte en transport en commun" dans un rayon de 500 mètres autour des gares.

La modification porte également, ponctuellement, sur la mise à jour du règlement concernant les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale afin de faire référence aux textes aujourd'hui applicables et la modification, par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2015, de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

La modification du plan de zonage

Les périmètres de bonne desserte en transport en commun, qui ont pour effet de définir un champ d'application territoriale différencié pour l'application des normes de stationnement, doivent être reportés avec précision pour garantir une application de la règle sans ambiguïté.

En effet, la norme de stationnement sera variable selon que le terrain d'assiette de la construction projetée est, en tout ou partie, situé dans un périmètre de bonne desserte.

Ces périmètres sont reportés sur un nouveau plan de zonage, le plan n° 3-c-7, établi à une échelle au 6 500ème.

Le report, à cette échelle, permet d'apprécier de façon précise si le terrain considéré se situe ou non dans un des périmètres dits de "bonne desserte en transport en commun".

La carte, format A4, figurant en annexe du règlement écrit, délimitant les rayons de 400 mètres autour des gares est supprimée.

Exemple de modification de l'article 12, chapitre 12.1 du règlement des zones urbaines

L'article 12, chapitre 12.1 concernant les normes de stationnement pour les voitures, de toutes les zones urbaines du PLU, est modifié.

L'exemple ci-dessous reproduit la modification du règlement pour la zone UA, toutefois, le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

Modification de l'article 12, chapitre 12-1, de la zone UA

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

(…)

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~- 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~
~~- 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~
~~- 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~- 1 place par tranche de 5 logements ;~~
~~- 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~- 1 place pour 3 logements ;~~
- ~~1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Modification de l'article 12, chapitre 12-1, de la zone UA (suite)

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;
- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

Modification de l'article 12, chapitre 12-1, de la zone UA (fin)

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

2.4 LES NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES VELOS (HABITATION ET BUREAUX)

2.4.1 Le contexte de la modification

L'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ALUR, prévoit que : « *Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH)* »

Les dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation renvoient aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du même code et à l'arrêté du 20 Février 2012 modifié le 30 Octobre 2014 qui fixe les normes et les modalités de réalisation du stationnement vélo :

> *« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment..*
>
> *Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*
>
> *- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;*
>
> *- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.*
>
> *Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements »*

Ces dispositions s'imposent aux constructeurs concomitamment à celles du PLU qui sont différentes, ce qui pose des difficultés de mise en œuvre.

2.4.2 La comparaison des normes prévues par le PLU et celles du CCH

Le règlement du PLU de Versailles prévoit, à l'article 12 du règlement de chaque zone urbaine, des normes en matière de stationnement pour les vélos à réaliser, différenciées en fonction des destinations des constructions (chapitre 12.5).

	Normes du PLU	Normes du CCH
Habitation	un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la surface de plancher réalisée	l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureaux		l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher

Pour les constructions à destination de bureaux le PLU impose une surface plus importante pour le stationnement des vélos que le CCH (2,25% de la surface de plancher dans le PLU, contre 1,5% dans le CCH).

Pour les constructions à destination de logement, le résultat dépend du nombre de logements prévus dans une opération de surface de plancher équivalente en fonction de la taille moyenne des logements.

2.4.3 L'objectif et le contenu de la modification du PLU

L'objectif de la modification est d'intégrer les normes de stationnement pour les vélos prévues par le CCH, pour les constructions à destination d'habitation et de bureaux, dans le PLU ainsi que le prévoit l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe 2.4.1) et ainsi éviter des ambiguïtés d'application de ces normes.

Toutefois, l'arrêté du 22 février 2012 étant particulièrement précis, et pour ne pas alourdir le règlement de chaque zone, il est proposé de faire référence à cet arrêté dans le règlement des zones et d'annexer son contenu au règlement écrit du PLU.

Exemple de modification de l'article 12, chapitre 12.5 du règlement des zones urbaines

L'article 12, chapitre 12.5 concernant les normes de stationnement pour les vélos, de toutes les zones urbaines du PLU, est modifié.

L'exemple ci-dessous reproduit la modification du règlement pour la zone UA, toutefois, le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

Modification de l'article 12, chapitre 12.5 de la zone UA

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

(…)

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

2.5 LA SUPPRESSION DE LA PARTICIPATION POUR NON REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

2.5.1 Le contexte de la modification

La loi de finance rectificative du 29 décembre 2010 a prévu la suppression de la participation pour non réalisation des places de stationnement à compter du 1er janvier 2015.

L'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme, prévoyait que :

> "*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*
>
> ***En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1."***

Les dispositions du PLU, prévues à l'article 12, 4, des zones urbaines reprenaient ce dispositif.

2.5.2 L'effet de la suppression de la participation

Dans le cas de projets pour lesquels les places de stationnement requises par le règlement du PLU ne pouvaient être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, ou encore dans des parcs de stationnement situés à proximité, le constructeur était exonéré de tout ou partie des places de stationnement en contrepartie d'une participation calculée au prorata des places de stationnement manquantes.

Le fruit de cette participation était affecté à la réalisation de parcs publics de stationnement sur le territoire communal.

La disparition de cette participation suppose que dès lors qu'un projet n'intègre pas toutes les places de stationnement exigées, il doit être refusé.

C'est notamment le cas pour les projets de réhabilitation de constructions anciennes qui s'accompagne de la création d'un ou deux logements supplémentaires et pour lesquels la réalisation de places de stationnement pour ces nouveaux logements est matériellement impossible.

Or, ces projets de réhabilitation de constructions anciennes sont nécessaires à la gestion du patrimoine versaillais. Les refuser au seul motif de la non réalisation d'une ou deux places de stationnement apparait contraire à l'objectif majeur de mise aux normes du parc de logements et celui de la valorisation du patrimoine bâti.

C'est pourquoi, il est apparu nécessaire de prévoir une disposition visant à exonérer un projet de la réalisation des places de stationnement requise dans des cas très encadrés :

- Il doit s'agir d'un projet de réhabilitation qui ne s'accompagne pas d'un changement de destination. A ce titre, un projet visant à transformer un local commercial en un ou plusieurs logements ne pourrait pas bénéficier de cette disposition ;
- Les travaux de réhabilitation doivent être réalisés dans le volume initial de la construction, c'est-à-dire sans extension ou surélévation de la construction ;
- L'exonération des places de stationnement correspond à la création d'au plus deux logements supplémentaires.

Ces critères cumulatifs limitent le champ d'application de cette disposition mais permettra cependant d'atténuer les effets de la disparition de la participation pour non réalisation des places de stationnement pour les projets de réhabilitation.

2.5.3 La modification du PLU

La participation pour non réalisation de stationnement n'existant plus, il convient de supprimer sa référence dans le règlement du PLU, à l'article 12, chapitre 12.4 du règlement de toutes les zones urbaines.

L'exonération de la réalisation de places de stationnement pour les opérations de réhabilitation, sans changement de destination dès lors qu'au plus deux logements supplémentaires sont créés est intégrée à l'article 12, chapitre 12.2 relatif aux modalités de calcul du nombre de places.

Exemple de modification de l'article 12, chapitres 12.2 et 12.4 du règlement des zones urbaines

L'article 12, chapitre 12.4 concernant les cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement pour les voitures, de toutes les zones urbaines du PLU, est modifié pour tenir compte de la suppression de la participation pour non réalisation des places de stationnement.

L'article 12, chapitre 12.2 concernant les modalités de calcul des normes de stationnement pour les voitures, de toutes les zones urbaines du PLU, est modifié

Les exemples ci-dessous reproduisent les modifications du règlement pour la zone UA, toutefois, le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

Modification de l'article 12, chapitre 12.4 de la zone UA

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

(…)

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

1. en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
2. en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.
3. ~~en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

.

Modification de l'article 12, chapitre 12.2 de la zone UA

Article UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

(…)

12.4 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non, sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

2.6 LA SURFACE DE PLANCHER SE SUBSTITUE A LA SHON ET A LA SHOB

2.6.1 Le contexte et l'objectif de la modification

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 organise un nouveau mode de calcul des surfaces construites. Ce nouveau mode de calcul aboutissant à déterminer la « surface de plancher » est entré en vigueur à compter du 1er mars 2012.

Antérieurement à cette réforme, la surface d'une construction était calculée selon deux modes :

- la SHON : surface hors œuvre nette
- la SHOB : surface hors œuvre brute

Désormais « la surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. Ainsi, le principe est la disparition, au 1er mars 2012, de la SHON et de la SHOB au profit de la surface de plancher.

La définition de la surface de plancher est fixée par les articles L.112-1 et R.112-2 du code de l'urbanisme. Une circulaire en date du 3 février 2012 précise les modalités de calcul de la surface de plancher.

A compter du 1er mars 2012, ainsi que le précise l'article 4 de l'ordonnance du 16 novembre 2011 précitée, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans les PLU « doivent s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher ». Ainsi, la substitution de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher est automatique, sans même modifier le PLU.

Toutefois, dans un souci de clarté de la règle d'urbanisme, il est opportun de modifier le règlement du PLU pour substituer expressément les termes de SHON et de SHOB, par celui de surface de plancher.

Ainsi, dans le règlement du PLU, le mot « SHON » est remplacé par les mots « surface de plancher ».

2.6.2 La modification du PLU

Dans le règlement du PLU, le mot « SHON » et le mot "SHOB" sont remplacés par les mots «surface de plancher » (cf. le règlement complet modifié qui est intégré au dossier de modification)

3. RENFORCER LA NATURE EN VILLE

3.1 L'OBJECTIF POURSUIVI

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 :

- L'un des quatre principes-guides définis dans le PADD, qui vise à "préserver et améliorer l'environnement", précise :

  " Versailles dispose d'un capital végétal d'exception qui constitue, à l'heure du développement durable, un atout majeur de qualité de vie.

  La ville s'est engagée à mieux valoriser « sa trame verte » constituée notamment par la ceinture forestière autour de Versailles ainsi que par les nombreux îlots végétaux, privés ou publics."

- L'une des quatre orientations générales, déclinées à l'échelle communale, traite de l'environnement et du cadre de vie en précisant :

  " Avec les 2 730 hectares composant son territoire, dont 1 275 d'espaces verts et de forêts domaniales, Versailles dispose d'un patrimoine naturel remarquable qui contribue à la qualité du cadre de vie de ses habitants, des paysages et de l'aération de la ville.

  Afin de préserver l'environnement quotidien des Versaillais et la spécificité de Versailles comme « ville parc » et « ville jardin », il convient de :

  - *préserver et ouvrir au public les espaces naturels et boisés ;*
  - *poursuivre la gestion durable des espaces verts, notamment grâce à une politique « zéro phyto » et la gestion durable des eaux pluviales ;*
  - *maintenir et restaurer des continuités biologiques en poursuivant la création d'espaces verts et la réhabilitation de la ceinture verte ;*
  - *préserver des cœurs d'îlots verts et les arbres en ville qui participent aux continuités biologiques et favorisent la biodiversité en ville" (…)*

La trame verte du territoire est constituée par ses grandes entités forestières, ses parcs et jardins existants, qu'il convient de préserver.

L'objectif est d'aller au-delà de la préservation de l'existant et de poursuivre la végétalisation de la ville, dans les tissus urbains constitués à l'occasion d'opérations de constructions, en imposant un traitement des espaces libres autour des constructions qui favorise l'accroissement des espaces végétalisés dans leur diversité.

A ce titre, les dispositions réglementaires imposant le traitement végétal des espaces libres lors de la réalisation ou l'aménagement de constructions, qui sont prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone du PLU de Versailles, méritent d'être complétées pour garantir un renforcement tant quantitatif que qualitatif de la végétalisation de ces espaces.

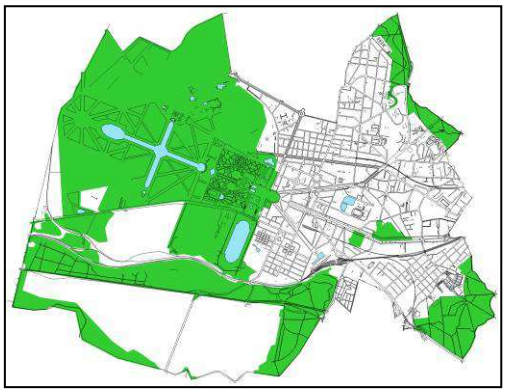
3.2 LES DISPOSITIONS DU PLU DE VERSAILLES RELATIVES AUX ESPACES LIBRES

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

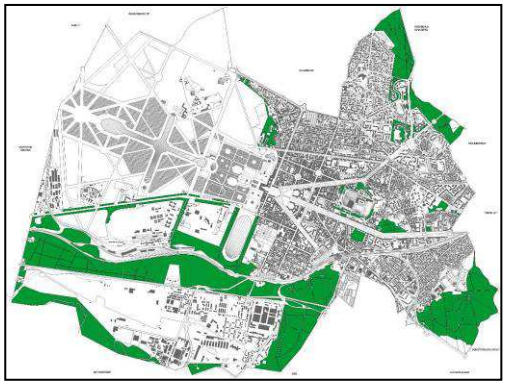
- Les zones naturelles (NF, NL, NP) garantissent la protection des vastes entités forestières à la périphérie du territoire (la forêt de Versailles et la forêt de Fausses-Reposes) et le parc du château qui forment un écrin de verdure pour la ville.

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

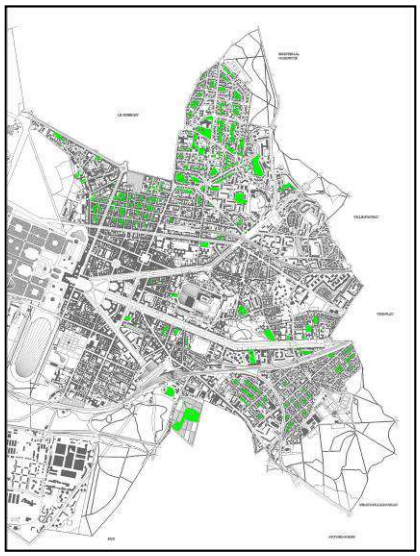
  Ces zones couvrent près de la moitié du territoire de Versailles, soit 1 270 hectares.



- 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'ilot dans les tissus urbains constitués, concernent près de 36 hectares dans la ville.



Toutes ces dispositions graphiques du PLU délimitent les espaces naturels existants au pourtour de la ville et dans la ville et organisent leur protection.

Toutefois, outre la protection des espaces verts existants, le PLU a vocation à prévoir la création d'espaces verts, notamment par des dispositions visant à gérer le traitement des espaces libres autour des bâtiments, lors de la réalisation d'opérations de construction.

L'article 13 du règlement des zones urbaines, relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations, a vocation à imposer des modalités de traitement qualitatives et quantitatives des espaces libres.

Or, les dispositions de l'article 13 du PLU de Versailles sont peu exigeantes pour encadrer les obligations imposées aux constructeurs en la matière.

3.3 UN ARTICLE 13 PLUS EXIGEANT

La portée de la modification

Les dispositions du PLU qui organisent le traitement des espaces libres lors de la réalisation d'un projet de construction, telles qu'elles sont prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines, s'attachent plus à traiter les espaces de stationnement que réellement à imposer un traitement paysager et végétalisé sur la totalité des espaces libres.

L'objet de la modification n'est pas de faire évoluer le rapport entre le bâti, c'est-à-dire l'emprise au sol des constructions fixée à l'article 9 du règlement des zones, et les espaces libres sur un terrain (article 13 du règlement) mais d'imposer une prise en compte plus qualitative des espaces libres.

A cette fin, les dispositions réglementaires imposant le traitement végétal des espaces libres lors de la réalisation ou l'aménagement de construction, qui sont prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone du PLU de Versailles, doivent être complétées pour garantir un renforcement qualitatif de la végétalisation de ces espaces.

La modification restructure l'article 13 en organisant des exigences plus fortes sur le traitement attendu des espaces libres.

Le champ d'application de la modification

La modification concerne les zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UD, UE et UG).

Elle ne concerne pas les zones dont la destination est spécifique, notamment les zones d'activités économiques, ferroviaires ou militaires, ni celle destinée à accueillir des équipements publics (UI, UJ, UK, UL, UM, USP), ni celles faisant l'objet d'orientations et d'aménagement particulières (zones UZ et UR).

Les principes de restructuration de l'article 13

Préciser la terminologie employée

La modification visant à reconsidérer le traitement des espaces libres selon leur vocation d'un point de vue tant qualitatif que quantitatif, il y a lieu de définir précisément ce que l'on entend être : espaces libres, espaces verts et espaces de pleine terre.

Les espaces libres constituent la partie du terrain qui ne peut pas être occupée par l'implantation des constructions. Ils correspondent à la partie de terrain qui ne peut pas être consommée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle résulte de l'application de l'article du règlement de la zone. Par exemple, dans de nombreux secteurs de la zone UG l'emprise au sol maximale des constructions étant limitée à 30 % de la superficie du terrain, les espaces libres correspondent à la partie du terrain restante, soit 70% de la surface du terrain.

L'article 13 a vocation à organiser le traitement de cette partie de terrain.

Les espaces de pleine terre correspondent à la superficie des espaces libres qui ne font l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation en surface comme en sous-sol. Il s'agit d'espaces totalement naturels qui permettent l'infiltration de l'eau sans aucun obstacle.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres qui sont plantés. Entrent dans la catégorie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

Sont exclus de la superficie des espaces verts les aménagements liés à la circulation et au stationnement des véhicules, même s'ils font l'objet d'une végétalisation sur dalles alvéolaires.

Ces définitions permettent de fixer des normes quantitatives de traitement des espaces libres.

Fixer des normes quantitatives

La modification vise à imposer les surfaces minimales devant demeurer en pleine terre et celles devant être plantées (espaces verts). Le calcul de ces superficies est fondé sur la superficie des espaces libres du terrain telle que définie ci-avant et non sur la superficie totale du terrain.

La moitié des espaces libres doit être traitée en espaces verts et la moitié des espaces verts doit demeurer en pleine terre.

Par exemple, dans le cas d'un terrain de 600 m² situé dans une zone dans laquelle le règlement fixe une emprise maximale des constructions (article 9) à 30%, soit 200 m², les espaces libres représenteront 400 m² :

- 100 m², au moins, devront rester en pleine terre et 2 arbres devront être plantés (la règle prévoyant la plantation d'un arbre par tranche de 50 m² de pleine terre)
- 200 m², au moins, dont ceux en pleine terre, devront faire l'objet d'un traitement végétal. (espaces verts)

Les 200 m² de terrain des espaces libres non occupés par des espaces verts pourront accueillir des circulations automobiles, des stationnements, des piscines, des terrasses, des cheminements imperméables…

Dans certains cas (état des sols existants, configuration du terrain…) une impossibilité de conserver des espaces de pleine terre peut advenir. Dans ce cas, les dispositions réglementaires prévoient une mesure compensatoire visant à ne pas faire obstacle à un projet mais en imposant plus d'espaces verts : 70 % des espaces libres du terrain devront, alors, être traités en espaces verts.

En outre, pour les petits terrains, le calcul des espaces devant demeurer en pleine terre peut aboutir à une surface très réduite qui n'a plus de sens dans le cadre de l'écologie urbaine. La règle prévoit, alors, une exonération de l'obligation de maintenir une surface en pleine terre lorsque cette dernière est inférieure à 5 m² (surface utile de plantation d'un arbre).

Prendre en compte l'aspect qualitatif

Outre l'aspect quantitatif, la modification vise à compléter les dispositions de l'article 13 afin de renforcer la nécessité de prendre un soin particulier à la conception des espaces libres afin qu'ils participent au renforcement de la biodiversité en ville. Il s'agit, notamment, d'être attentif à la composition diversifiée des végétaux plantés en utilisant les trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée), à veiller au choix des espèces en privilégiant celles peu consommatrices en eau et en prohibant les espèces invasives.

En outre, il est imposé de planter un arbre par tranche de 50 m² de surface en pleine terre.

Les dispositions préexistantes dans l'article 13 du PLU ne sont pas modifiées.

3.4 LA MODIFICATION DU PLU

Il s'agit de compléter les dispositions prévues à l'article 13 du règlement des zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB, UC, UD, UE et UG), sans modifier les dispositions existantes.

Exemple de modification de l'article 13, de la zone UA

L'article 13, est modifié de façon similaire dans les zones urbaines concernées.

L'exemple ci-dessous reproduit les modifications du règlement pour la zone UA, toutefois, le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

Modification de l'article 13 de la zone UA

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définitions

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Modification de l'article 13 de la zone UA (suite)

Article UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

(…)

4. L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Pour rappel, les PLU peuvent, en application du V de l'article L. 123-1-5 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.123-17 du code de l'urbanisme.

Les espaces faisant l'objet d'emplacement réservé à Versailles peuvent être 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.

La modification du PLU a pour objet d'actualiser les emplacements réservés pour les équipements publics pour tenir compte de l'évolution des projets communaux et du département.

Le présent chapitre a pour objet de présenter ces évolutions qui ont pour effet de modifier, supprimer ou ajouter des emplacements réservés.

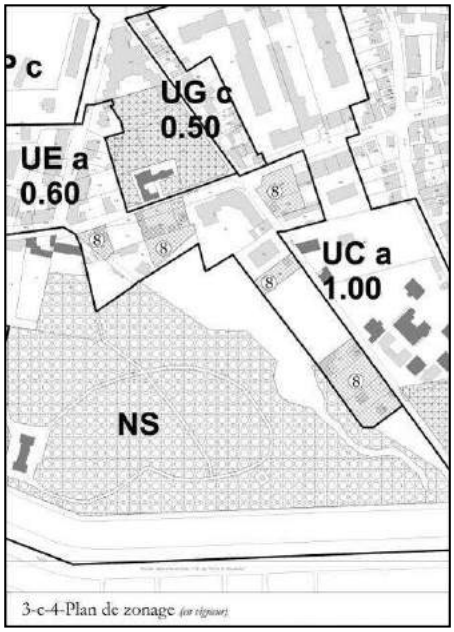
4.1 LA REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8 (DOMAINE DE MADAME ELISABETH) ET LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE N° 4

4.1.1 La demande du Conseil Général de réduire l'emplacement réservé n°8

Par une délibération en date du 23 mai 2014 le Conseil Général demande à la commune de Versailles de supprimer partiellement l'emplacement réservé n°8 inscrit au PLU, dont il est bénéficiaire.

Cet emplacement réservé, inscrit de longue date dans le POS et dans le PLU, concerne une quinzaine de parcelles au pourtour du Domaine de Madame Elisabeth.

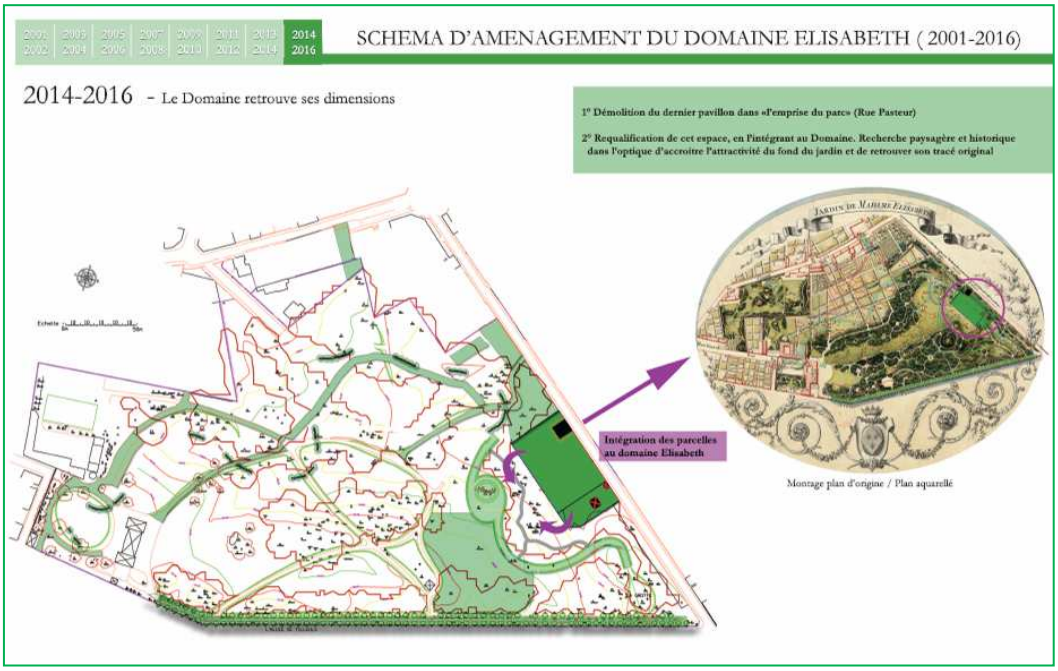
La destination de l'emplacement réservé est la réalisation d'équipements administratifs dans le cadre de l'extension du Domaine de Madame Elisabeth.



N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
B – Équipements administratifs			
8	Extension du Domaine de Madame Elisabeth	Département	BO 26 à 32 17/18/52/60/61/62/63 AY 247/199

Le Conseil général a acquis, entre 1990 et 2012, la quasi-totalité de ces parcelles et souhaite que demeurent inscrites en emplacement réservé au PLU de Versailles uniquement les parcelles nécessaires à la finalisation du projet d'aménagement du Domaine, aujourd'hui pratiquement achevé.

Dans ce contexte, les parcelles devant demeurer en emplacement réservé, ainsi que le précise la délibération du Conseil général du 23 mai 2014, sont les parcelles BO 17/18/28.

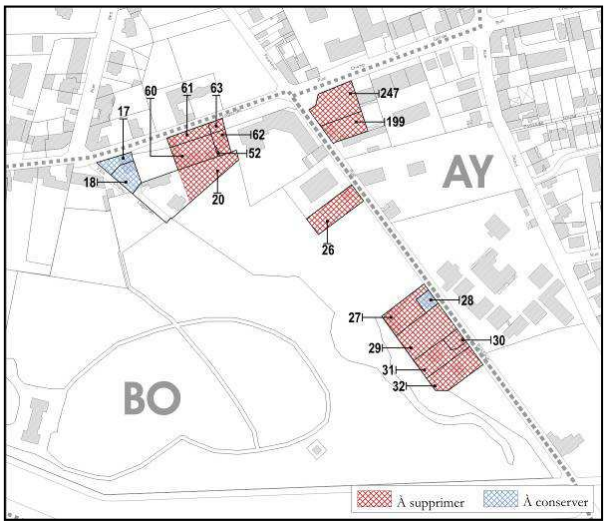


➢ **La modification du PLU**

La liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit du PLU (pièce 3a) est modifiée pour réduire l'emplacement réservé aux seules parcelles BO 17/18/28.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
B – Équipements administratifs			
8	Extension du Domaine de Madame Elisabeth	Département	~~BO 26 à 32/17/18/52/60/61/62/63 AY 247/199~~ BO 17/18/28

Le plan de zonage n° 3-a-c est modifié pour réduire l'inscription de l'emplacement réservé n°8 à ces trois parcelles (cf. plan de zonage modifié intégré au dossier de modification).

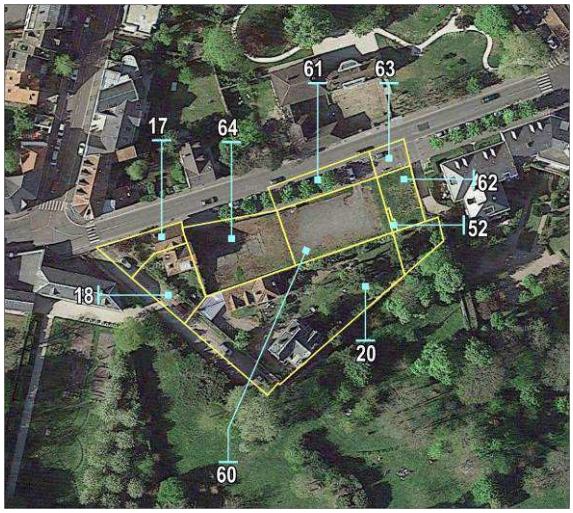


4.1.2 La création d'un emplacement réservé n°4 au bénéfice de la commune

Dans le cadre de l'examen de la demande du Conseil général de réduire l'emplacement réservé n°8, la commune souhaite maintenir, à son bénéfice, un emplacement réservé sur deux parcelles : BO 60 et BO 20 pour partie pour une superficie de 1 220 m².

Ces terrains n'entrent pas dans le projet de réaménagement du Domaine de Madame Elisabeth, seule la partie ouest de la parcelle BO 20 serait utilisée pour créer une entrée au domaine, mais exclue de l'inscription de l'emplacement réservé au bénéfice de la commune.

La destination de cet emplacement réservé est la réalisation d'un équipement socio-culturel compte tenu de la bonne desserte du site et de sa qualité environnementale.

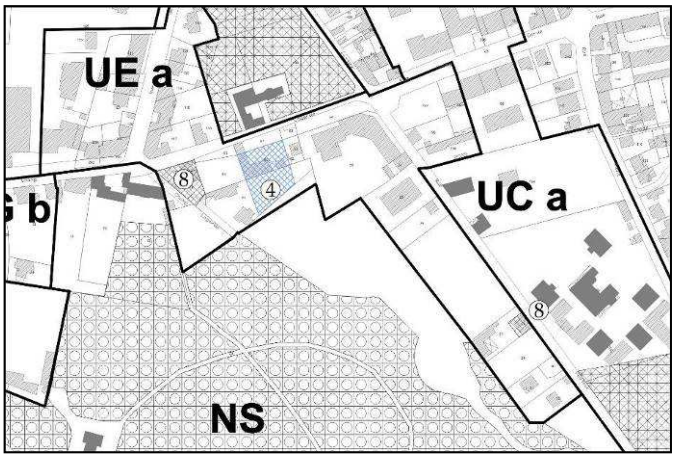


➢ **La modification du PLU**

La liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit du PLU (pièce 3a) est modifiée pour inscrire un emplacement réservé n°4, au bénéfice de la commune, sur les parcelles BO 60 et 20 pour partie.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
A – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
4	Equipement socio-culturel Rue du champ Lagarde	Commune	BO 60 et 20 pour partie

Le plan de zonage n° 3-c-4 est modifié pour inscrire l'emplacement réservé n°4 (cf. plan de zonage modifié intégré au dossier de modification).



4.2 LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE N° 1 AU 20 RUE MONTBAURON

➢ L'objet de la modification

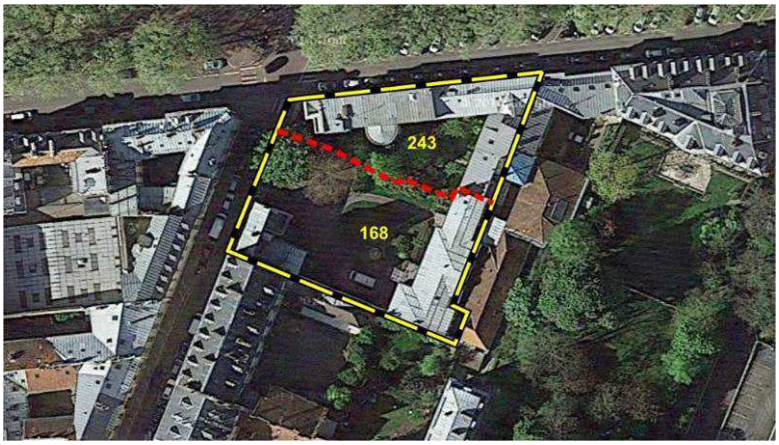
La modification vise à créer un nouvel emplacement réservé au 20 rue Montbauron.

Il s'agit d'un ensemble, d'une contenance de 1 262 m², composé d'un jardin et de plusieurs bâtiments. A l'heure actuelle, ce lieu est principalement occupé par l'Académie Internationale Des Arts du Spectacle (AIDAS), théâtre école dirigé par Carlo Boso. Créée en 2004, l'A.I.D.A.S est la seule école en Europe qui propose une formation professionnelle au métier de comédien.

Lieu privilégié, en centre-ville, pour un équipement de cette nature, la commune souhaite faire perdurer ce type d'activité sur ce site. C'est pourquoi, un emplacement réservé est inscrit au PLU, au bénéfice de la commune, pour un équipement socio-culturel.





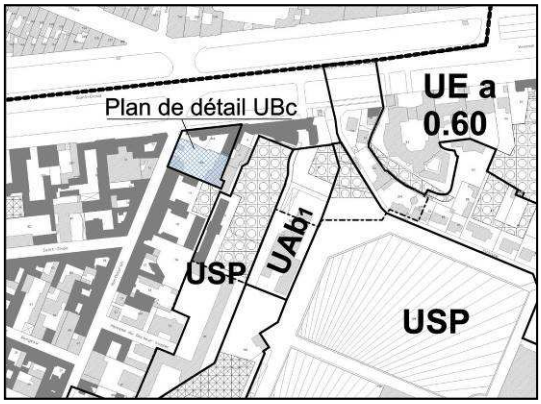


➢ La modification du PLU

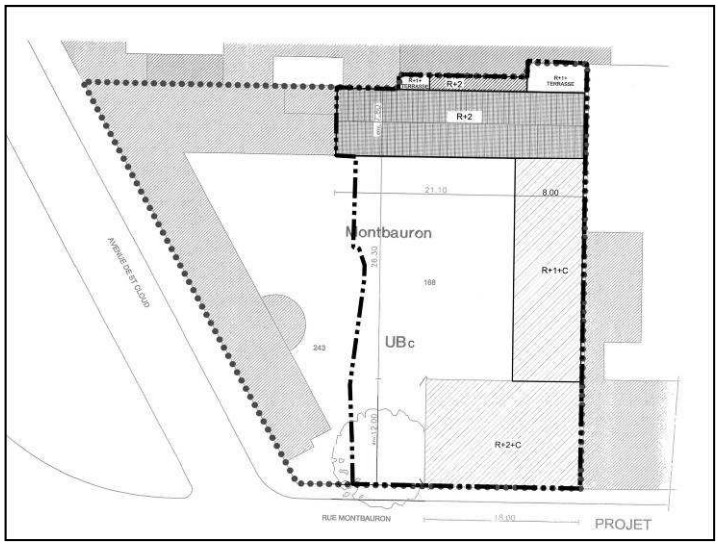
La liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit du PLU (pièce 3a) est modifiée pour inscrire un emplacement réservé n°1, au bénéfice de la commune, sur la parcelle BP 168.

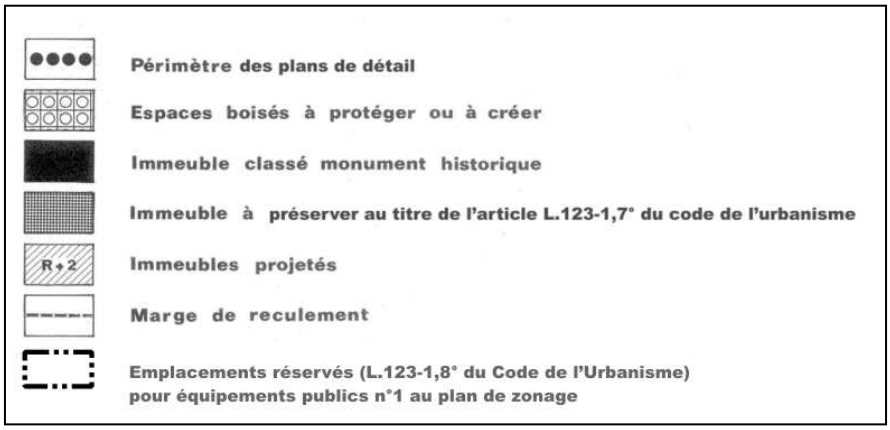
N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
A – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
1	Equipement socio-culturel 20 rue Montbauron	Commune	BP 168

Le plan de zonage n° 3-c-2 est modifié pour inscrire l'emplacement réservé n°1 (cf. plan de zonage modifié intégré au dossier de modification).



Le plan de détail UBc est également modifié pour inscrire l'emplacement réservé n°1.





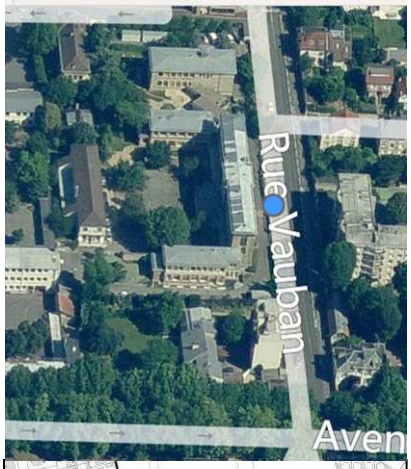
4.3 LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5 (FOYER CARPENTIER)

4.3.1 La demande du Conseil Général de supprimer l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 est inscrit au PLU, au bénéfice de la commune, pour la création d'un équipement social.

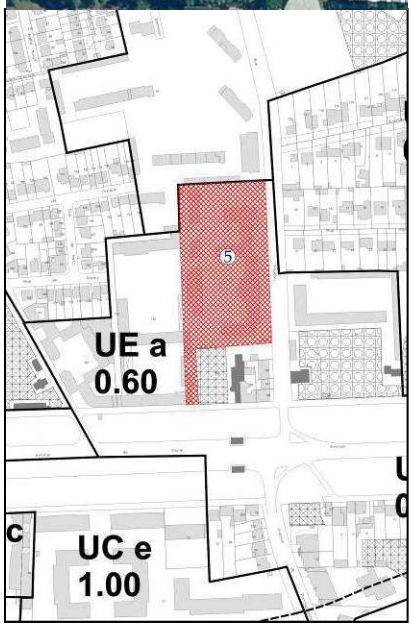
Cet emplacement réservé est inscrit, en majeure partie au 9 rue Vauban, sur un terrain, d'environ un hectare, dont le département est propriétaire. Une petite partie de l'emplacement réservé, au sud, concerne une propriété privée créant un lien entre le site du foyer et l'avenue de Paris.

Ce site a été occupé, jusqu'à présent, par le foyer Carpentier. Ce foyer départemental de l'enfance a pour vocation d'accueillir des enfants en difficulté de 0 à 14 ans. Sa capacité d'accueil est de 84 enfants. Le site et les locaux actuels sont inadaptés et ne répondent plus aux besoins liés au fonctionnement du foyer et plus globalement aux exigences de l'aide sociale à l'enfance.



C'est pourquoi le Conseil général a engagé la construction en 2013 de deux foyers d'hébergement à Mantes-la-Jolie en remplacement du foyer Carpentier.

Dans ce contexte, le Conseil général, par un courrier en date du 14 novembre 2014, informait la commune de son souhait de vendre ce terrain, libre de toute occupation à compter du début de l'année 2015.



N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
B – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
5	Création d'un équipement social 9 rue Vauban	commune	AY 179 AY 185 pour 500m²

4.3.2 La création d'un nouvel emplacement réservé de mixité social dans l'habitat

Lors de l'examen de cette demande, la commune a envisagé de changer la destination de cet emplacement réservé pour réaliser un programme de logements comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux, ainsi que le prévoit l'article L. 123-2-b) du code de l'urbanisme. Cette solution s'inscrit dans la nécessité de produire des logements et des logements locatifs sociaux telle qu'elle a été décrite dans le chapitre 2.2 du présent document.

En outre, compte tenu de l'importance de l'emprise foncière considérée, la commune envisage la réalisation, dans le cadre d'une opération d'ensemble, d'un équipement lié à la petite enfance, tel qu'une crèche.

4.3.3 Le contenu de la modification

La modification consiste :

- à supprimer l'emplacement réservé n°5, à la demande du Département ;
- à créer un nouvel emplacement réservé uniquement sur la parcelle AY 179, au bénéfice de la commune, pour la réalisation d'un programme de logements comprenant au moins 30% de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, en application de l'article L. 123-2-b) du code de l'urbanisme ;
- à inscrire une localisation, en application de l'article L. 123-2-c) du code de l'urbanisme, pour la réalisation d'un équipement lié à la petite enfance. Il s'agit de préserver, lors de la réalisation du programme de logements, la possibilité de réaliser un tel équipement, sans délimiter préalablement sa localisation exacte sur le terrain.

➢ **La modification du PLU**

La liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit du PLU (pièce 3a) est modifiée (cf document en annexe du règlement modifié intégré au dossier de modification)

- pour supprimer l'emplacement réservé n°5 au titre de l'article L. 123-1-5 V (ex article L. 123-1 8°) du code de l'urbanisme

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
B – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
~~5~~	~~Création d'un équipement social 9 rue Vauban~~	~~commune~~	~~AY 179 AY 185 pour 500m²~~

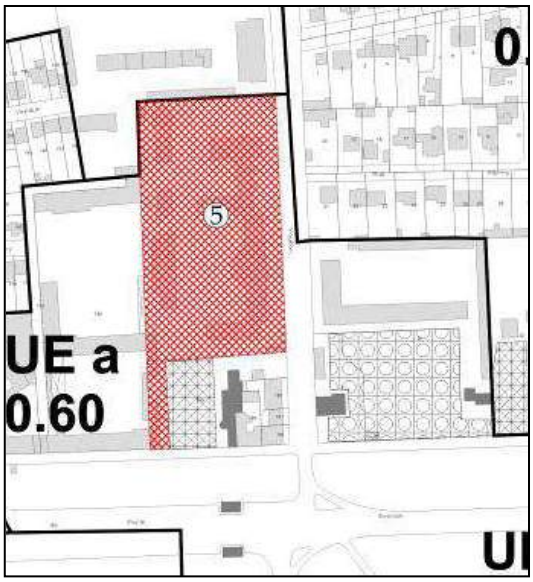
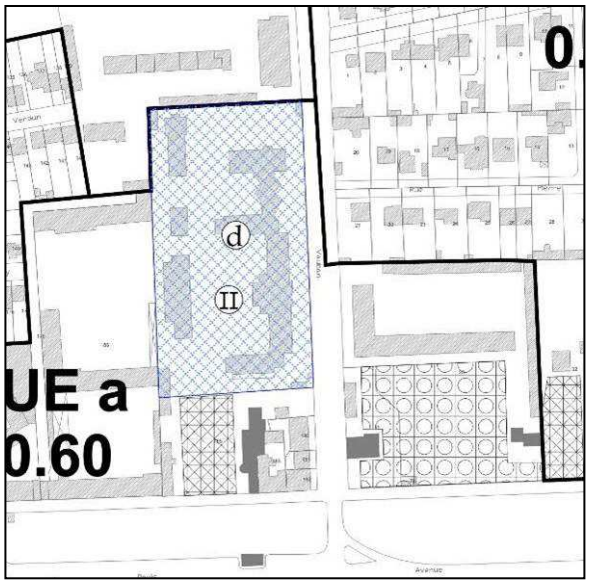
- pour créer un emplacement réservé "d" au titre de l'article L. 123-2-b) du code de l'urbanisme

REFERENCE	DESIGNATION ET NATURE DU PROGRAMME	BENEFICIAIRE	CADASTRE
d	9, rue Vauban 30 % au minimum du nombre de logements créés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.	Commune	AY 179

- pour instituer une localisation pour équipement public au titre de l'article L. 123-2-c) du code de l'urbanisme

REFERENCE	DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES	BENEFICIAIRE	CADASTRE
II	9 rue Vauban Réalisation d'un équipement lié à la petite enfance, lors de toute opération sur l'unité foncière	Commune	AY 179

Le plan de zonage n° 3-c-4 est modifié pour supprimer l'emplacement réservé n°5, inscrire l'emplacement réservé "d" ainsi que la localisation II (cf. plan de zonage modifié intégré au dossier de modification).

PLU en vigueur	PLU modifié
	

4.4 LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

➢ **L'objet de la modification**

La modification vise à supprimer sur un terrain, d'une contenance de 550 m² situé au 6 rue Saint-Simon et qui accueil le cinéma le Roxane, l'emplacement réservé n°7 inscrit au PLU au bénéfice de la commune pour la création d'un équipement socio-culturel.

Celui-ci ayant été réalisé au n°8 de la même rue n'a plus vocation à être maintenu dans le PLU. En effet, l'Atelier Numérique, réalisé en 2012 à cette adresse, est un espace d'échanges culturels, intellectuels et artistiques de rencontres avec le public autour de la création numérique ainsi qu'un lieu d'expositions thématiques. L'Atelier numérique a également pour vocation de mettre en valeur les évolutions du livre vers le livre numérique.



Par ailleurs, les deux lieux de l'offre cinématographique de proximité à Versailles : Cyrano (8 salles) et le Roxane (4 salles) - ne sont plus actuellement aux normes d'accessibilité et nécessitent de très lourds investissements. La Ville, soucieuse de préserver la présence des cinémas, facteurs d'attractivité et de dynamisme du commerce de proximité en centre-ville, a travaillé afin de trouver un opérateur susceptible de reprendre et moderniser cette exploitation.

L'opérateur CGR Cinémas a élaboré un projet permettant non seulement de restaurer entièrement le cinéma historique, le Cyrano, qui comportera in fine 8 salles, mais aussi d'aménager un complexe cinématographique de 9 salles dans les sous-sols du parking de l'Europe. La création des salles sous le parking de l'Europe devrait s'achever fin 2017, date à laquelle débuteront les travaux du Cyrano.

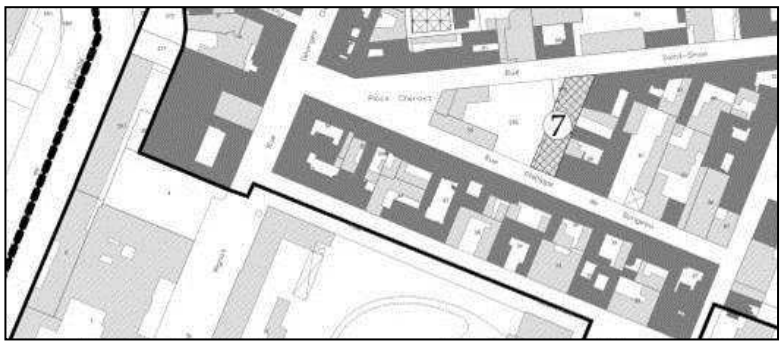
Dans le cadre de ce nouveau projet de recomposition de l'offre cinématographique en centre ville, l'emplacement réservé n°7 n'a plus vocation à être maintenu dans sa vocation initiale.

- **La modification du PLU**

La liste des emplacements réservés figurant en annexe du règlement écrit du PLU (pièce 3a) est modifiée pour supprimer l'emplacement réservé n°7, au bénéfice de la commune, sur la parcelle AJ 279.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
B – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
~~7~~	~~Création d'un équipement socio-culturel 6 rue Saint Simon~~	~~commune~~	~~AI 279~~

Le plan de zonage n° 3-c-3 est modifié pour supprimer l'emplacement réservé n°7 (cf. plan de zonage modifié intégré au dossier de modification).



5. LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

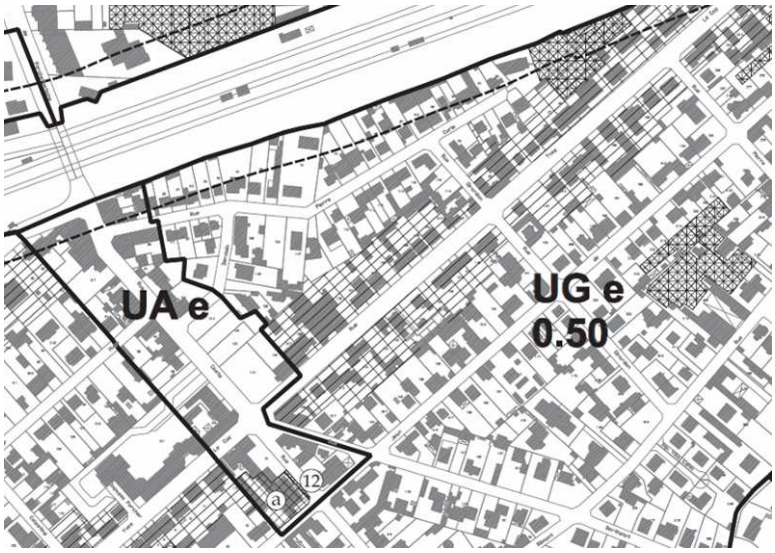
5.1 LE MAINTIEN DES COMMERCES A PORCHEFONTAINE

➢ **Les dispositions du PLU**

Le PLU prévoit, en zone UG, dans le secteur UGe (Porchefontaine), des dispositions particulières visant à favoriser le maintien des activités commerciales en rez de chaussée.

Dans les espaces délimités graphiquement, en bordure de deux axes structurants du quartier de Porchefontaine : la rue Yves le Coz et la rue Albert Sarraut (hachures sur le plan de zonage), le règlement prévoit une volumétrie plus importante des constructions que dans le secteur UGe :

- l'emprise au sol des constructions est de 40% au lieu de 30% ;
- la hauteur des constructions est de 8 m au lieu de 6 m.



Il s'avère que cette augmentation de l'emprise au sol est insuffisante pour maintenir les activités commerciales. En effet, les surfaces commerciales nécessitent une emprise au sol plus importante que les constructions ayant une autre destination.

➢ **L'objectif et le contenu de la modification**

La modification vise à permettre aux commerces de se maintenir rue Yves le Coz et rue Albert Sarraut en prévoyant des dispositions particulières aux activités commerciales qui renforcent celles déjà prévues dans le PLU le long de ces axes.

Il s'agit d'organiser une possibilité d'augmenter l'emprise au sol des constructions qui comprennent un commerce en rez de chaussée dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment disposant initialement d'un commerce ou de l'extension d'une construction existante disposant d'un commerce.

La disposition intégrée au règlement vise à déduire de l'emprise au sol des constructions la partie de la construction disposant, au rez-de-chaussée, d'une surface de plancher destinée à une activité commerciale.

➢ **La modification du PLU**

Il s'agit de modifier l'article 9 du règlement de la zone UG.

Modification de l'article 9 de la zone UG, secteur UGe

Article UG 9 - Emprise au sol des constructions

(…)

9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UGa, UGc, UGd et UGe

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur UGe, l'emprise au sol des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques (« dispositions réglementaires particulières »), est fixée à 40% de la superficie totale du terrain. En outre, dans le cas de l'extension ou de la reconstruction d'un bâtiment comprenant initialement un commerce, la partie de la construction correspondant à la surface de plancher destinée à un commerce en rez-de-chaussée est déduite du calcul, sur la totalité du terrain, de l'emprise au sol des constructions.

(…)

5.2 LA DESTINATION ET LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UZB



➢ **Le contexte de la modification**

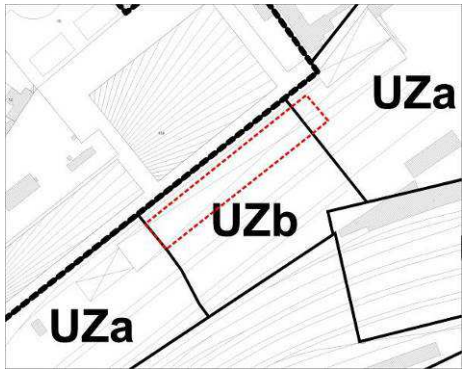
Dans le cadre de l'aménagement du pôle multimodal et du projet de renouvellement de la gare Versailles-Chantiers, le site de la gare routière est entièrement recomposé.

Au fond de l'espace destiné à l'aménagement de la gare routière, est implantée l'ancienne grande halle SNCF.

L'un des objets du projet est de conserver le site de cette ancienne halle et mettre en valeur une partie de sa structure métallique.

La destination n'est pas encore, aujourd'hui, arrêtée, mais la mise en valeur du site de la halle, nécessitera des travaux autour de cette structure métallique en augmentant son volume pour rendre son gabarit plus fonctionnel.

➢ **Les dispositions du PLU**



La halle, dans sa longueur actuelle, est classée en zone UZ, en majorité dans le secteur UZb et pour partie en secteur UZa.

Règlement du secteur UZb :

Sont interdites : toute construction ou installation autre que celles liées au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers, ainsi qu'à la mise en valeur de la halle dans le cadre de sa future destination.

Hauteur : la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur de la halle

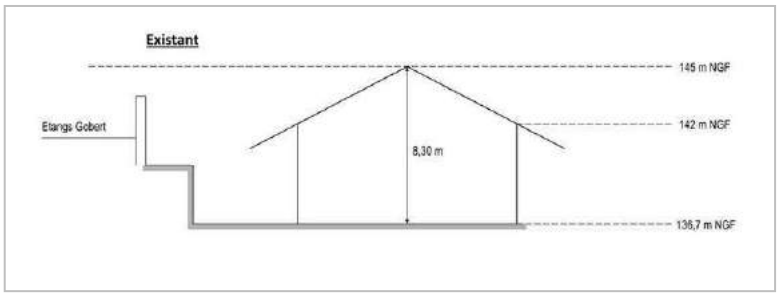
Règlement du secteur UZa :

Sont interdites : les activités industrielles

Hauteur : la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote altimétrique +157,25 NGF

- **L'objectif de la modification**

La halle a une surface au sol d'environ 1000 m² et une hauteur au faîtage de 8,30 mètres.



Afin de permettre une mise en valeur de la halle et de l'aménager pour y accueillir de nouvelles activités, il convient de prévoir une légère surélévation de sa toiture de 1,50 mètre.

Dans sa morphologie actuelle la halle a une hauteur de 8,30 mètres, ce qui correspond à la cote 145m NGF.

Il s'agit de modifier l'article 10 du règlement pour le secteur UB et ne plus limiter la hauteur des constructions ou celle du faîtage de la halle mais de limiter la hauteur des constructions à la cote NGF 146,50. Cette cote correspond à la hauteur actuelle de la halle augmentée de 1,50 mètre.

Par ailleurs, la destination de la halle n'étant pas encore connue, il convient de repréciser les dispositions du règlement régissant les occupations et utilisations du sol interdites afin que dans la zone UZb, site de réaménagement de la gare routière, soient interdites toutes les constructions, installations et travaux autres que ceux liés :

- au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers,
- à la mise en valeur du site de la halle dans le cadre de sa future destination.

Ainsi pourront être accueillies, dans le cadre de la rénovation de la halle, diverses activités : commerciales, de bureaux, d'équipements publics...

- **La modification du PLU**

La modification porte sur le règlement de la zone UZ, secteur UZb, de l'article 1, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites et de l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions.

L'article 1 du secteur UZb est modifié afin de clarifier les destinations des constructions interdites dans le secteur.

Modification de l'article 1 de la zone UZ, secteur UZb

Article UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

~~**Dans le secteur UZb,** toute construction ou installation autre que celles liées au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers, ainsi qu'à la mise en valeur de la halle dans le cadre de sa future destination.~~

Dans le secteur UZb, les constructions, installations et travaux autres que ceux liés :

- au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers,
- à la mise en valeur du site de la halle dans le cadre de sa future destination.

Il s'agit de modifier l'article 10 du secteur UZb pour porter la hauteur maximale des constructions à la cote NGF de 146,50.

Modification de l'article 10 de la zone UZ, secteur UZb

Article UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

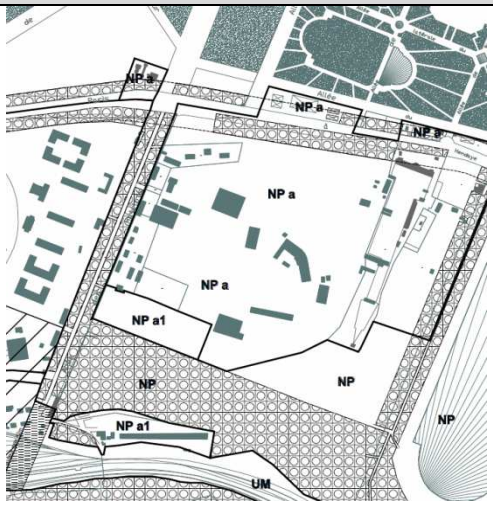
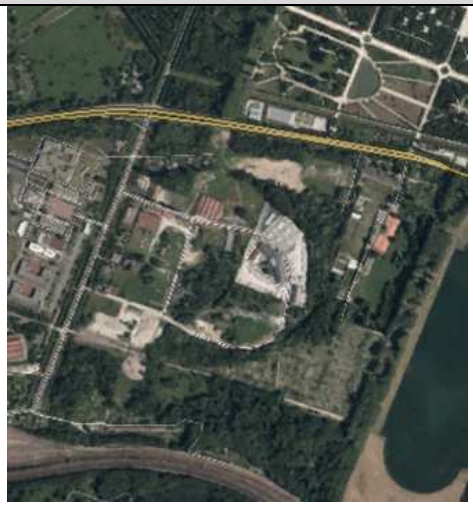
Dans le secteur UZa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote altimétrique +157,25 NGF. Toutefois, sont seulement et uniquement admis au-dessus de cette côte des éléments de structure liés à des normes de sécurité (paratonnerre, main courante), ainsi que les souches de cheminée.

Dans le secteur UZb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~la hauteur de la halle~~ la cote altimétrique + 146,50 NGF. Toutefois, les éléments architecturaux ou ouvrages de superstructure participant à la mise en valeur de la halle ou à la création de liaisons entre l'espace des étangs Gobert et celui de la gare routière peuvent dépasser ~~la hauteur au faîtage de la halle~~ cette cote altimétrique.

5.3 LE SECTEUR DES MORTEMETS, LES OCCUPATIONS DU SOL ADMISES

➢ Les dispositions du PLU

Le site des Mortemets est classé en zone NP, secteur NPa

règlement		
Zonage		
Règlement	Article 1 zone N - **Occupations et utilisations du sol interdites** « Sont interdits les constructions, ouvrages, travaux **et la création d'aires de stationnement nécessaires à l'accueil des visiteurs non prévus à l'article NP2** et ceux de nature à porter atteinte à la protection du site. »	Article 2- **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Dans le secteur NPa : « Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors (…) qu'ils sont destinés à l'accueil du public, à l'animation ou la fréquentation touristique du site tels que kiosque, restauration, sanitaires, **... à l'exception des aires de stationnement de véhicules générées par la fréquentation du public** »

➢ **L'objectif de la modification**

Dans le cadre du réaménagement du site des Mortemets, la possibilité de créer des places de stationnement peut être envisagée afin de permettre une accessibilité aisée par la Grille des Matelots.

➢ **La modification du PLU**

Il s'agit de prévoir, à l'article 2 de la zone N, la possibilité de réaliser des aires de stationnement dans le secteur NPa, mais uniquement sur le site des Mortemets, leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne porte pas atteinte aux caractéristiques historiques ou paysagères des constructions ou du site, ni à la conservation des perspectives du parc

Modification de l'article 2 de la zone NP, secteur NPa

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

(…)

Par ailleurs, **dans le secteur NPa**, peuvent également être admis sous condition :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors :

- qu'ils sont destinés à l'accueil du public, à l'animation ou la fréquentation touristique du site tels que kiosque, restauration, sanitaires, ... ~~à l'exception~~ y compris, dans le site des Mortemets, des aires de stationnement de véhicules générées par la fréquentation du public ;

- que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne porte pas atteinte aux caractéristiques historiques ou paysagères des constructions ou du site, ni à la conservation des perspectives du parc.

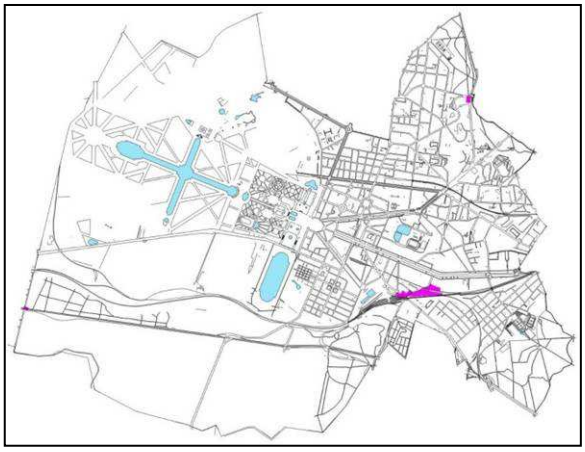
(…)

5.4 LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UL

➢ **Les dispositions du PLU**

La zone UL, destinée à accueillir, à titre principal, des activités tertiaires, ainsi que des activités commerciales, correspond à trois secteurs :

- rue des Chantiers et Jean Mermoz, en bordure de la voie ferrée (zone UL) ;
- rue Francisco Ferrer, en bordure de la bretelle de la RN 12 (secteur ULb) ;
- rue de la Porte Verte (secteur ULa).



Cette zone a vocation à préserver des espaces d'accueil d'activités économiques dans la ville.

Toutefois, le règlement de cette zone, article 2, limite la possibilité d'implanter des bureaux et des équipements collectifs :

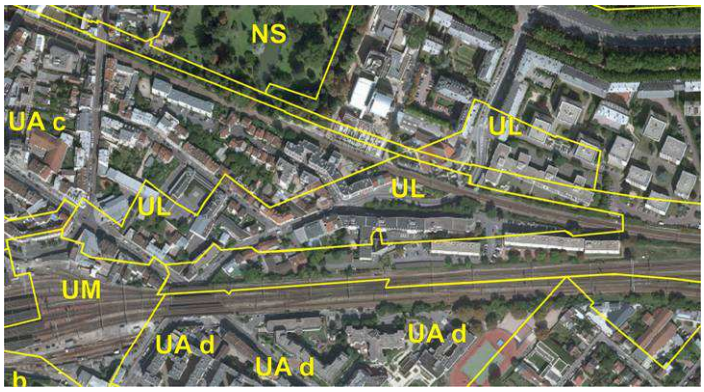
" Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'équipements collectifs et de bureaux à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, …)"

➢ **L'objectif de la modification**

La zone UL, concernant l'espace situé à proximité de la gare Chantiers, compte tenu de sa situation privilégiée en desserte en transports en commun, devrait permettre l'accueil d'activités tertiaires ainsi que des constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

La modification a pour objet de ne plus interdire, dans la zone UL, l'implantation de bureaux et de constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif



➢ **La modification du PLU**

Il s'agit de supprimer, de l'article 2 de la zone UL la restriction relative aux constructions à destination de bureaux et d'équipements collectifs.

Modification de l'article 2 de la zone UL

Article UL 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 ~~d'équipements collectifs, de bureaux~~ à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, …).

(…)

5.5 LA NOTION D'EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

➢ **Les dispositions du PLU**

Les dispositions réglementaires du PLU sont hétérogènes pour désigner les équipements d'intérêt général.

Plusieurs termes sont employés pour désigner cette catégorie de constructions : « équipements collectifs », « équipements d'intérêt général », « équipements publics »…

Pour désigner cette destination de constructions le code de l'urbanisme retient la terminologie suivante : « constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

➢ **Objectif de la modification**

Afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation de la règle d'urbanisme, et appuyer les dispositions du PLU sur une qualification dont les contours commencent à être cernés par la jurisprudence, il apparaît utile de substituer dans le règlement du PLU de Versailles tous les termes désignant ces équipements par la terminologie fixée par le code de l'urbanisme.

➢ **La modification**

Il s'agit de substituer aux termes d'"équipements collectifs d'intérêt général" ceux de "constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif" dans tout le règlement écrit.

L'exemple ci-dessous reproduit la modification du règlement sur une seule disposition, toutefois, le règlement complet modifié est intégré au dossier de modification.

Exemple de la modification

Article 1 2 - relatif au stationnement

Toutefois, pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

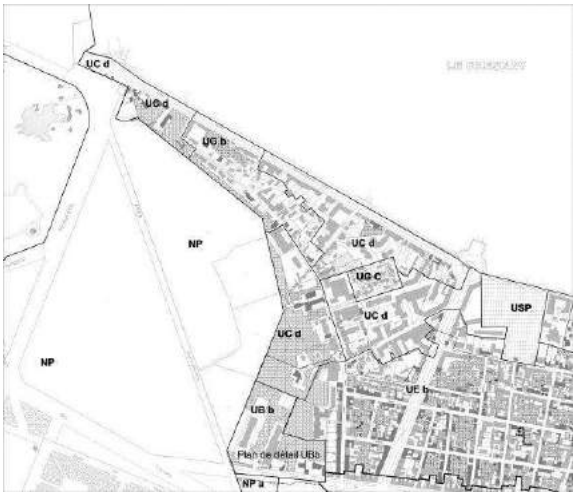
5.6 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UC

➢ **Les dispositions du PLU**

La zone UC est composée de plusieurs secteurs qui disposent de règles particulières.

L'article 9 du règlement, relatif à l'emprise au sol des constructions, de la zone UC prévoit des emprises au sol des constructions différenciées selon les secteurs composant la zone.

S'agissant du secteur UCd, le règlement différencie l'emprise au sol maximale des constructions selon des sous secteurs dont la délimitation est cartographiée dans le règlement écrit.

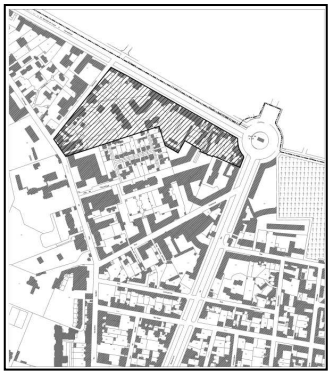
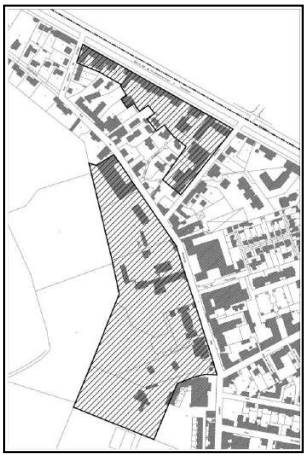


9.2.2. – Dans le secteur UCd

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

- 25% de la superficie totale du terrain dans le secteur du boulevard Saint-Antoine, de la rue Delaunay et de la rue de l'Ermitage (Cf. extrait 2) ;

- 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur de la rue de l'Ermitage et Delaunay et du Boulevard du Roi (Cf. extrait 3).

Extrait 3	Extrait 2
	

Toutefois, ces extraits ne couvrent pas tous les espaces inscrits dans le secteur UCd ainsi que le révèlent les extraits de plan ci-avant.

En outre, un petit secteur, situé au sud ouest de la commune, à proximité de Saint Cyr l'Ecole est classé UC sans sectorisation. Compte tenu de la structure du règlement de la zone UC qui définit des règles différenciées selon les secteurs la composant, cet espace n'est pas réellement réglementé.

➢ **L'objectif et le contenu de la modification**

Il s'agit de clarifier la règle d'emprise au sol applicable dans le secteur UCd en fixant une emprise maximale des constructions dans les espaces non délimités par les extraits 1 et 2 intégrés au règlement écrit.

Pour ces espaces, un coefficient d'emprise au sol de 45% est retenu. Cette emprise correspond à la moyenne de l'emprise au sol des constructions implantées sur les terrains situés dans ces espaces.

S'agissant de l'espace bâti UC situé au sud ouest de la commune, il est inscrit en secteur UCd.

➢ **La modification du PLU**

Le règlement écrit

L'article 9 relatif au secteur UCd (chapitre 9.2.2) est complété.

Modification de l'article 9 de la zone UC, secteur UCd

Article UC 9 - emprise au sol des constructions

(…)

9.2.2. – Dans le secteur UCd

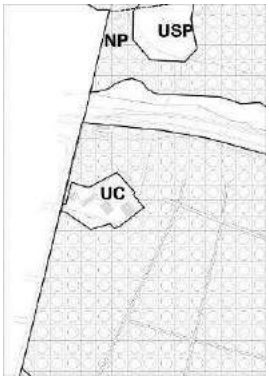
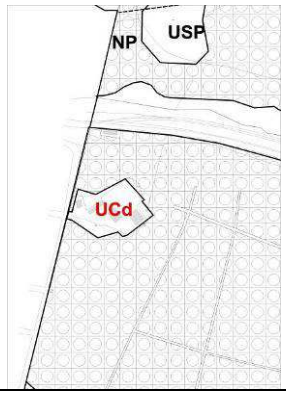
L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

- 45% de la superficie totale du terrain ;
- 25% de la superficie totale du terrain dans le secteur du boulevard Saint-Antoine, de la rue Delaunay et de la rue de l'Ermitage (Cf. extrait 2) ;
- 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur de la rue de l'Ermitage et Delaunay et du Boulevard du Roi (Cf. extrait 3).

Le plan de zonage

Le plan de zonage n° 3-c-1 est modifié pour inscrire en UCd le secteur au sud ouest de la commune.

.

PLU en vigueur	PLU modifié
	

5.7 L'IDENTIFICATION D'UN ELEMENT DE PATRIMOINE A PORCHEFONTAINE

➢ Les dispositions du PLU

La ville de Versailles a pour principale caractéristique la richesse de son patrimoine bâti, issu de son passé prestigieux de ville royale. Cette richesse s'exprime, ainsi, par une certaine diversité du patrimoine inventorié qu'il convient de protéger et de mettre en valeur d'une manière appropriée. Au-delà des édifices et immeubles protégés au titre des Monuments Historiques et/ou du secteur sauvegardé, le PLU a identifié les principaux éléments bâtis importants à préserver pour l'image et la qualité de vie des quartiers.

S'inscrivant à la suite des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7° (nouvel article L. 123-1-5 III,2°) du code de l'urbanisme identifiés au POS de 1998, le PLU a intégré des dispositions spécifiques de manière à conserver et à préserver ces éléments (article 11 du règlement des zones concernées).

Les bâtiments ainsi identifiés présentent un intérêt culturel, historique ou architectural.

Ces bâtiments protégés sont clairement localisés ou délimités aux plans de zonage par une trame spécifique.

Les dispositions du PLU encadrant leur protection et leur mise en valeur ont pour objectif de préserver le caractère patrimonial des espaces concernés. Seuls les aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis. Les réhabilitations de bâtiment doivent respecter les qualités originelles de la construction et mettre en valeur les éléments architecturaux, tels que les modénatures, les matériaux mis en œuvre (pierre, briques, …). S'il s'agit de l'extension d'une construction, cette dernière devra prendre en compte la volumétrie, les matériaux, le rythme de percement des façades de la construction d'origine et rechercher la mise en valeur de cette dernière. Cela n'exclut cependant pas une architecture contemporaine, dès lors que l'extension respecte et met en valeur les qualités de la construction d'origine. Ce dispositif est présenté dans les dispositions de l'article 11 du règlement.

➢ L'objet et le contenu de la modification

Le quartier de Porchefontaine se caractérise, aujourd'hui, par la diversité de son tissu composé de petits immeubles, de pavillons, d'activités artisanales, d'entreprises industrielles, de commerces de proximité, de grands équipements sportifs. Porchefontaine constitue un des seuls quartiers de Versailles où sont demeurées quelques petites entreprises.

Les traces de l'histoire, et par là même l'identité du quartier, disparaissent progressivement au fil du temps, dans le cadre du renouvellement urbain. Conserver des témoignages bâtis de l'histoire du quartier est l'objectif de la modification.

Le bâtiment, situé à l'angle de la rue Jean de la Fontaine et de la rue Coste constitue un témoignage du passé actif du quartier.





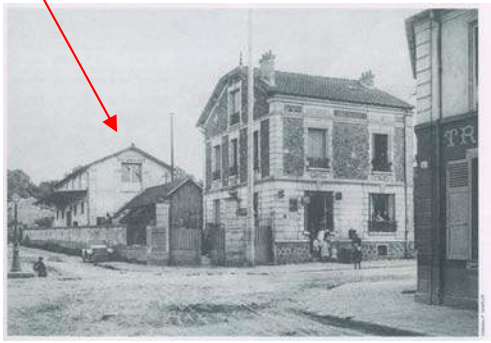
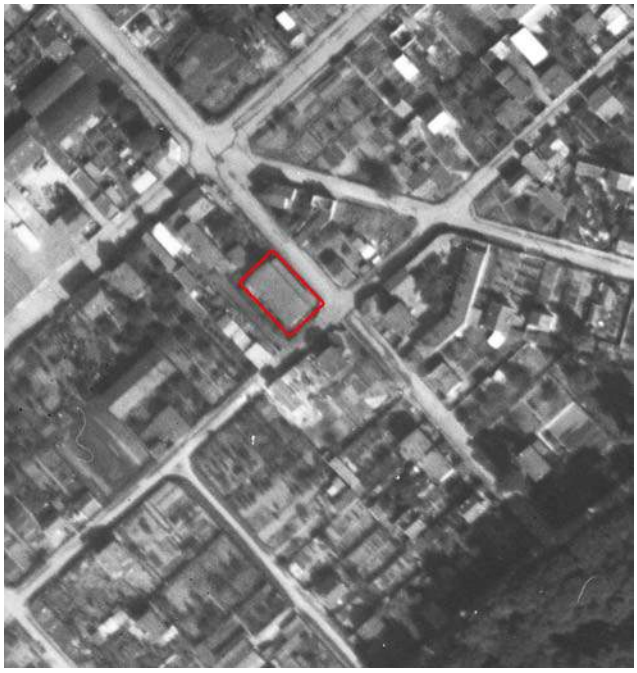


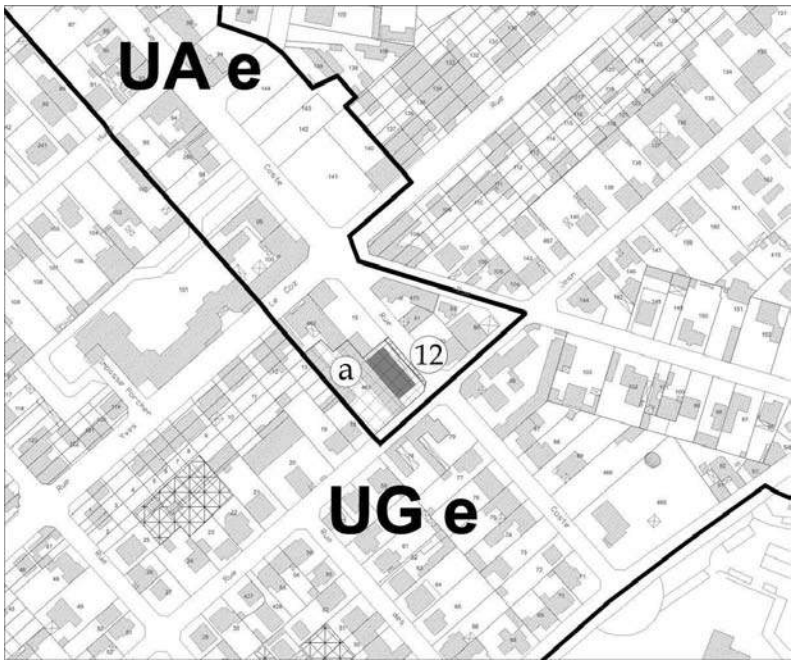
Photo aérienne de 1926



La préservation de sa volumétrie, sans faire obstacle à sa valorisation, permettrait de conserver la mémoire du quartier. En effet, le PLU de Versailles s'est attaché à identifier des bâtiments de haute qualité architecturale, en ne prenant pas en compte la spécificité de l'histoire de Porchefontaine.

Dans ce contexte, il est apparu important d'identifier ce bâtiment au titre des éléments bâtis.

La modification vise à inscrire dans le plan de zonage n°3.c-5 ce bâtiment implanté sur la parcelle BE 16 au titre de l'article L. 123-1, 7° (nouvel article L. 123-1-5 III,2°) du code de l'urbanisme.



5.8 LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

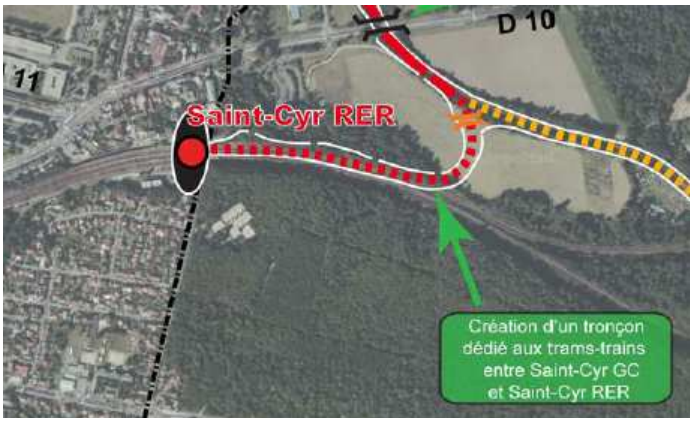
➢ Le contexte

Le projet TGO, phase 1, a fait l'objet d'une enquête d'utilité publique qui s'est déroulée du 13 juin au 12 juillet 2013. Celle-ci portait également sur la mise en compatibilité des PLU pour plusieurs communes, dont celui de Versailles.

Par un arrêté préfectoral en date du 3 février 2014, la déclaration d'utilité publique du projet de la TGO a été prononcée et a emporté approbation des nouvelles dispositions des PLU mises en compatibilité.

Le territoire de Versailles est concerné par la section sud de TGO, dite virgule de Saint-Cyr, qui doit relier le tracé actuel de la Grande Ceinture à la future station Saint-Cyr RER en correspondance avec la gare existante de Saint-Cyr RER C. Son tracé traverse des terrains inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLU de Versailles.

(ci-contre extrait du plan annexé à l'arrêté préfectoral de DUP).

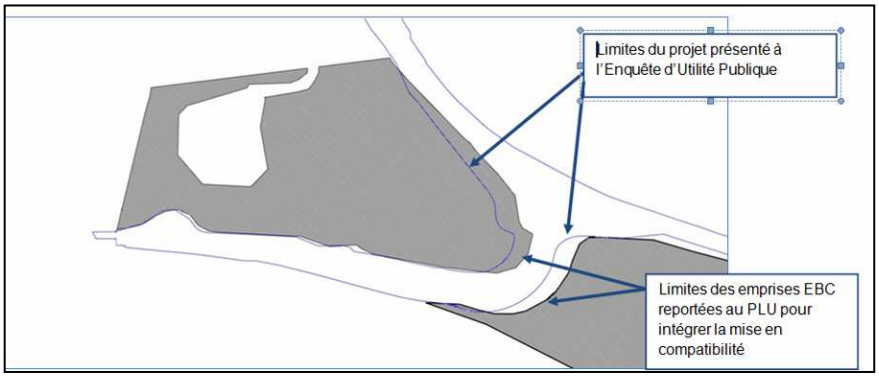


Le dossier de mise en compatibilité, pièce I, précisait au § 3.2.7 :

> *Au regard de l'analyse du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versailles, il apparaît que certaines pièces nécessitent leur modification pour leur mise en compatibilité avec le projet de Tangentielle Ouest. Ainsi il convient de :*
>
> *- de déclasser sur le plan de zonage les emprises nécessaires à la réalisation du projet au droit de la virgule de Saint-Cyr, sur une superficie estimée à environ 26 500 m²,*
>
> *- modifier le plan de zonage de manière à ce que les emprises en zone NP soient intégrées au zonage UM,*
>
> *- de lever la servitude de type article L.123.2-a du code de l'urbanisme au droit des emprises du projet, sur une superficie d'environ 9,6 ha.*

La superposition des emprises du projet avec le plan de zonage après mise en compatibilité montre qu'elles ne coïncident pas ; il apparaît un décalage vers l'est du zonage modifié par rapport aux besoins du projet. Les emprises déclassées correspondent à un projet identique, à ses deux extrémités, au projet présenté à l'enquête mais selon un tracé légèrement différent.

Par ailleurs, les emprises EBC qui ont été effectivement déclassées représentent 22 600 m² pour une surface initialement évaluée à 26 500 m².



Les documents ci-dessus révèlent une erreur matérielle dans le report du projet TGO dans le PLU pour intégrer la mise en compatibilité résultant de l'arrêté de DUP. Ce report s'est effectué sur le fondement d'un ancien tracé dont les emprises ne correspondent pas rigoureusement au projet soumis à l'enquête publique.

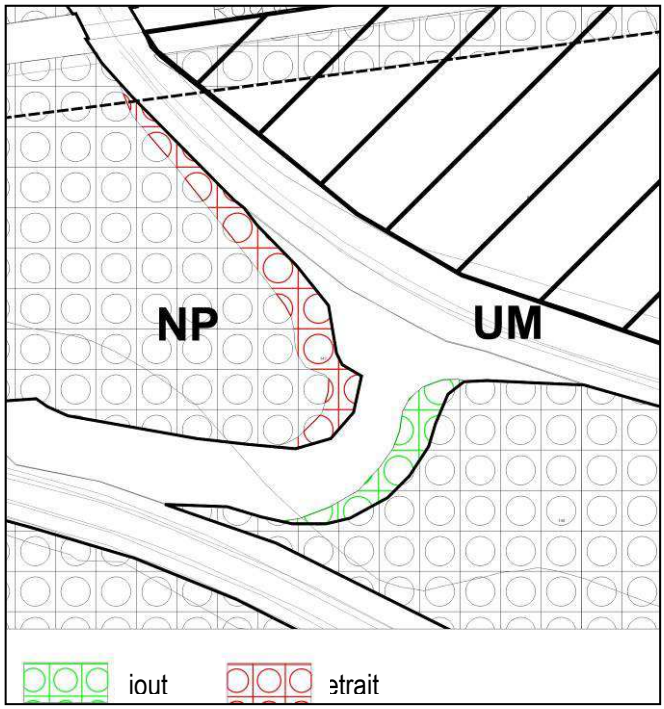
Le plan de zonage du PLU doit donc être corrigé pour prendre en compte cette erreur matérielle.

- **La modification du PLU**

Il s'agit de faire figurer sur le plan de zonage du PLU (plan n° 3-c-1) l'emprise exacte du tracé de la future TGO, tel qu'il avait été soumis à l'enquête publique de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

La surface des espaces boisés classés (EBC) figurant dans le rapport de présentation du PLU (document 1-b, page 91) : 449,95 hectares.

Extrait du plan 3-c-1
(cf plan de zonage modifié intégré au dossier de modification)



5.9 L'ACTUALISATION DE LA LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

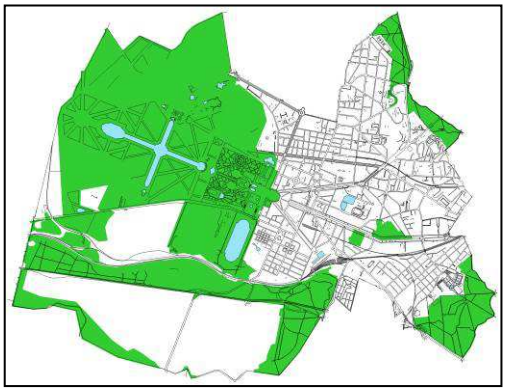
En annexe du règlement écrit figure une liste des espaces boisés classés inscrits au PLU identifiant, pour chacun d'entre eux, une référence cadastrale, une adresse, une superficie et une affectation.

Cette liste n'a aucun caractère obligatoire dans le contenu des PLU défini par le code de l'urbanisme.

Cette liste avait été établie dans le PLU de Versailles compte tenu de l'ampleur de la superficie des espaces boisés classés inscrits au PLU.

Toutefois, cette identification n'est plus conforme aux nouvelles références cadastrales et leur superficie est souvent inexacte ce qui engendre des ambiguïtés entre l'application du plan de zonage délimitant graphiquement les espaces boisés classés et les informations portées sur cette liste.

En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les documents graphiques ont une valeur réglementaire équivalente à celle des documents écrits du règlement.



Dans ce contexte, la liste des espaces boisés classés a été recomposée sur le fondement d'une part, de la délimitation de ces espaces sur les plans de zonage et d'autre part des nouvelles références cadastrales.

En outre, elle est classée par type de zonage : zones urbaines et zones naturelles.

Les superficies cumulées identifiées dans cette liste correspondent à la superficie figurant dans le rapport de présentation du PLU (document 1-b, page 91) : 449,95 hectares.

La modification a pour objet de substituer à la liste des espaces boisés figurant en annexe du règlement écrit (document 3-a) la liste recomposée telle qu'elle figure dans les pages suivantes.

Les plans de zonage ne sont pas modifiés.

ESPACES BOISES CLASSES en zone U

Références cadastrales	Localisation	Surface protégée (m²) environ	Affectation
AB 53	31 rue de l'Ermitage	800	Parc privé
AB 54	35 - 39 rue de l'Ermitage	930	Parc privé
AB 55	41 rue de l'Ermitage	190	Parc privé
AB 56	45 rue de l'Ermitage	590	Parc privé
AB 78	1 rue Montfleury	440	Parc privé
AB 77	1 bis rue Montfleury	330	Parc privé
AB 76	1 ter rue Montfleury	230	Parc privé
AB 58	3 rue Montfleury	630	Parc privé
AB 87	5 rue Montfleury	270	Parc privé
AB 88	5 bis rue Montfleury	260	Parc privé
AB 10	57 bd Saint Antoine	7 930	Parc privé
AB 96	59 bd Saint Antoine	70	Parc privé
AB 98/ 94	61 bd Saint Antoine	1 970	Parc privé
AB 106	67 bd Saint Antoine	830	Parc privé
AB 107	1 rue du Hameau Saint Antoine	110	Parc privé
AC 325	21 à 27 rue de l'Ermitage	5 000	
AC 338	29 rue de l'Ermitage	2 170	Parc privé

AC 273/274	11 rue de l'Ermitage	9 700	jardin public-Parc Sémallé
AC 252/275/276	3 - 5 rue de l'Ermitage	2 750	Parc privé
AC 15	1 rue de l'Ermitage	10 250	Parc privé
AC 315	allée Pompadour	3 300	Parc privé
AC 5	21 rue du Maréchal Galliéni	6 400	Parc privé
AC 4	9 bd de la Reine	3 400	Parc privé
AC 280	5 bd de la Reine	3 800	Parc privé
AC 1	1 bd de la Reine	10 000	Parc privé
AC 279	5 bd de la Reine	1 780	Parc privé
AO 41	28 bd de la Porte Verte	280	Parc privé
AO 41/174/175/ 140/139/138/151		3 300	Jardins
AO 65/68/72/162	11 rue du Général Pershing	12 700	Parc privé
AS 49	51 ave des Etats Unis	500	Parc privé
AS 50	53 ave des Etats Unis	1 030	Parc privé
AS 51	6 rue du Général Pershing	7 300	Parc privé
AS 97/100/101	45 ave des Etats Unis	36 420	Université
AZ 367	10 rue de l'Ecole des Postes	21 600	Parc public/privé
AZ 258	12 rue de l'Ecole des Postes	1 880	Parc privé
BC 30 / BC 31/ BC 78	2 rue Vauban	4 100	Parc constitué privé

BI 322 et 321	Rue Rémont	13 700	Foret domanial de Versailles
BP 130 /111/236	22 allée Pierre de Coubertin	5 840	Butte Montbauron
BP 133/139/141/142/146 BP 250/251	allée Pierre de Coubertin	6 520	
BP 212/213/220/ 221/223/226/247/	allée Pierre de Coubertin	3 930	
BP 186	4 bis rue Jacques Boyceau	220	Butte Montbauron
BP 187	4 rue Jacques Boyceau	630	Butte Montbauron
BP 216/217/218	6 ter/8 rue Jacques Boyceau	840	Butte Montbauron
BP 92 à 99	5 rue Jacques Boyceau	770	Butte Montbauron
BP 92 à 99	9 à 13 ter rue Jacques Boyceau	1 290	Butte Montbauron
BP 106	10 rue du Refuge	990	Butte Montbauron
BP 74	9 rue G. de Guingand	580	Butte Montbauron
BP 14	18 rue Montbauron	970	Butte Montbauron
BP 13	52 ave de St Cloud	430	
BP 9	52 bis ave de Saint Cloud	2 890	Butte Montbauron
BP 11-255	52 ter ave de Saint Cloud	1 760	Butte Montbauron
BP 61	56 ave de Saint Cloud	550	Butte Montbauron
BP 60	7 chemin du Belvédère	110	Butte Montbauron
BP 46	13 chemin du Janicule	330	Butte Montbauron
BP 47	11 chemin du Janicule	800	Butte Montbauron

BP 72	2 place Alexandre 1er	7 360	Butte Montbauron
BP 69	62 bis 62 ter et 64 ave de Saint Cloud	1 310	Butte Montbauron
BP 148	31 ave de Paris	4 420	Lycée La Bruyère
BH 12	Chemin du Cordon	2 670	Parc
BY80	Rue de la division Leclerc	940	Bois
CA16	Ave Léon Blum	34 000	Bois de la Martinière

ESPACES BOISES CLASSES en zone NS

BO 33 / BO 16	73 ave de Paris	53 570	Domaine Mme Elisabeth
BN 27	68 ave de Paris	28 880	Domaine de la Solitude

ESPACES BOISES CLASSES en zone NFa

AO 141/145 à 1151/164/166/167/171/172/173	Avenue Villeneuve l'Etang	53 570	
BS1	Rampe Saint Martin	700	Bois Saint-Martin
BS 96 et BX 37	Rue de la Porte de Buc	9 800	Bois Saint-Martin

ESPACES BOISES CLASSES en zone NP

BX 27	Pièce d'eau des Suisses	150 000	Plantationd'alignement Talus SNCF
BX20	Allée des Matelots	30 000	Plantation d'alignement
BX 256	Allée des Mortemets	14 400	
BX 8 à 11 / 91 / 123 BY 16/28/29/31/61/62/65/71/82	Rue de la Division Leclerc	126 400	Plantation d'alignement
BX 3/5/144/145/146/147	Rue de la Division Leclerc	150 000	

ESPACES BOISES CLASSES en zone NF

EBC	En zone naturelle	3 615 590	Massifs boisés

Répartition des ESPACES BOISES CLASSES

En zone U	257 090 m²
En zone NS	82 450 m²
En zone NFa	64 070 m²
En zone NP	470 800 m²
En zone N	3 615 590 m²
Total des EBC sur la commune	4 490 000 m²

VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage modifié

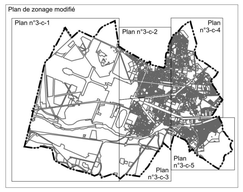
Mise à disposition du public
du 3 juin au 8 juillet 2015

Mis à jour le 18 juin 2014
Révisé le 24 novembre 2011
Approuvé le 08 septembre 2006



Echelle : 1/6500 ème

Plan de zonage modifié



Ville de Versailles

Le fond de plan a été établi pour le PLU en 2001. Pour connaître les références de chaque terrain, il y a lieu de se référer au cadastre.

A : La réduction de l'emplacement réservé n°8 et la création d'un emplacement réservé n°4
(domaine de Madame Elisabeth)

B : La création d'un emplacement réservé n°1 *(20 rue Montbauron)*

C : La modification de l'emplacement réservs n°5 *(foyer Carpentier)*

D : La suppression de l'emplacement réservé n°7 *(rue Saint Simon)*

E : L'identification d'un élément bâti *(rue Coste)*

F : La correction d'une erreur matérielle
(faire figurer sur le plan de zonage du PLU l'emprise exacte du tracé de la future TGO)

G : La précision du secteur UCd

Limite de zone
UA Type de zones
Espaces boisés classés à conserver ou à créer (L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
Terrains cultivés à protéger
Plantations à réaliser
Marge de reculement
Limite de protection des lisières d'un massif boisé
Zone non aedificandi
Zone non altius-tolendi
Dispositions réglementaires particulières
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
Extension du secteur sauvegardé (18 septembre 1995)
Implantation obligatoire en limite
Limite maximale d'implantation

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme:
Espaces verts intérieurs publics ou privés (EVIP)
Ensembles arborés de grande qualité
Eléments bâtis

Emplacements réservés (L.123-1,8° du Code de l'Urbanisme) pour équipements publics ou élargissements de voirie
Emplacements réservés (L.123-2,b du Code de l'Urbanisme) pour la réalisation de programmes de logements
Localisations prévues (L.123-2,c du Code de l'Urbanisme) pour des équipements publics ou création de voirie

La totalité du territoire communal est concernée par la présence de termites ou susceptible de l'être à court terme
(arrêté préfectoral du 1 juillet 2002)

ROCQUENCOURT
LE CHESNAY
MARNES-LA-COQUETTE
VILLE-D'AVRAY
SAINT-CYR-L'ECOLE
VIROFLAY
VELIZY-VILLACOUBLAY
GUYANCOURT
BUC
JOUY-EN-JOSAS

Plan de détail UBb
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 15 novembre 1993
Plan de détail UBc
Plan de détail UBa
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 15 novembre 1993

VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME



3-c-7 - Plan de zonage

Dossier de modification

Echelle : 1/6500 ème

Périmètres de bonne desserte en transport en commun

Secteurs de mixité dans l'habitat

Ville de Versailles

Le fond de plan a été établi pour le PLU en 2001. Pour connaître les références de chaque terrain, il y a lieu de se référer au cadastre.

Secteurs de mixité dans l'habitat

Cf. Règlement (3-a) article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Périmètres de bonne desserte en transport en commun

Cf. Règlement (3-a) article 12, relatif au stationnement

ROCQUENCOURT
LE CHESNAY
MARNES-LA-COQUETTE
VILLE-D'AVRAY
SAINT-CYR-L'ECOLE
VIROFLAY
VELIZY-VILLACOUBLAY
GUYANCOURT
BUC
JOUY-EN-JOSAS

VERSAILLES RIVE DROITE
MONTREUIL
VERSAILLES CHÂTEAU RIVE GAUCHE
VERSAILLES CHANTIERS
PORCHEFONTAINE

VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier

de modification simplifiée

Mise à disposition du public du 3 juin au 8 juillet 2015







3 A – REGLEMENT

Règle écrite modifiée

Ville de Versailles

Approuvé le 8 septembre 2006

Révisé le 24 novembre 2011

Ville de Versailles
Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat
4, avenue de Paris
78000 VERSAILLES

Tél : 01.30.97.82.01

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **5**
ZONE UA **7**
ZONE UB **45**
ZONE UC **65**
ZONE UD **99**
ZONE UE **123**
ZONE UG **157**
ZONE UI **197**
ZONE UJ **217**
ZONE UK **237**
ZONE UL **253**
ZONE UM **275**
ZONE UR **291**
ZONE USP **309**
ZONE UZ **325**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER **339**
ZONE AU **341**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **349**
ZONE NF **351**
ZONE NL **361**
ZONE NP **369**
ZONE NS **377**
ANNEXES du réglement **383**

- Liste des emplacements réservés au titre des articles L.123-1,8° et L.123-2 du code de l'urbanisme **385**
- Liste des espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme **389**
- Tracé des aires situées autour des gares et haltes SNCF **397**

Le règlement est accompagné de schémas ayant pour objectif de visualiser rapidement le principe des règles. En cas d'incohérence entre les schémas et le texte, il y a lieu d'appliquer la règle écrite.

Lorsque figure, dans le règlement du PLU, l'expression « à la date d'approbation du PLU », il s'agit du 8 septembre 2006.

AVERTISSEMENT

La modification du PLU a pour effet de remanier partiellement certaines dispositions du règlement écrit du PLU.

Afin de bien identifier les dispositions concernées par ces modifications, ces dernières apparaissent de façon particulière dans le présent document :

- **les dispositions supprimées figurent en rouge et sont rayées ;**
- **les dispositions nouvelles figurent en rouge.**

La présentation et la justification de ces modifications se situent dans le document du dossier de modification intitulé « rapport de présentation de la modification »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UAb1, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
3. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. En outre, **dans le secteur UAe**, toute construction ne comportant pas en tout ou partie du rez-de-chaussée une activité commerciale.

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. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
4. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
5. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
6. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
7. **Dans le secteur UAf,** les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
9. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

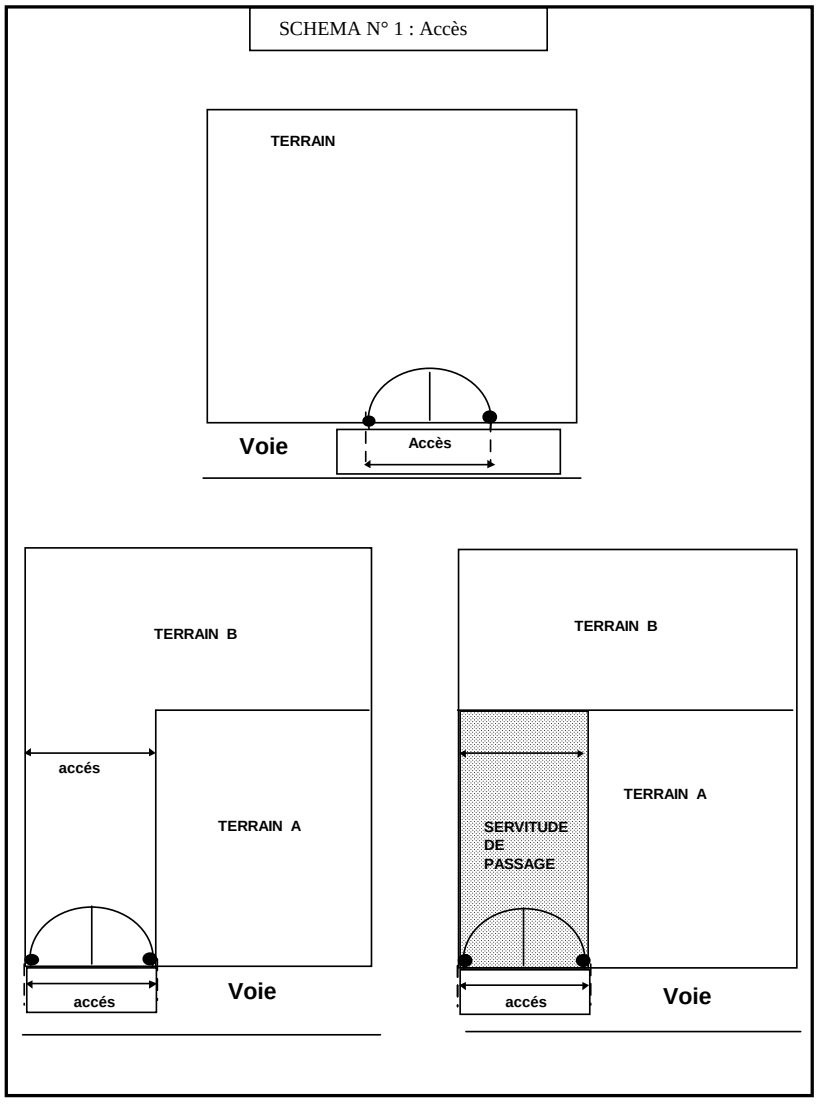
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Article 3 : Définition de l'accès

SCHEMA N° 1 : Accès



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

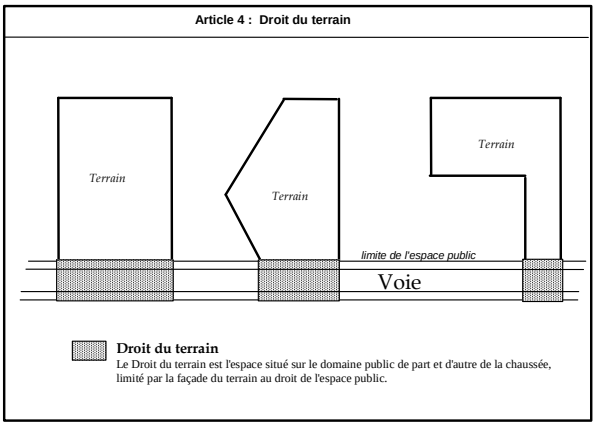
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré1, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[1] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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.

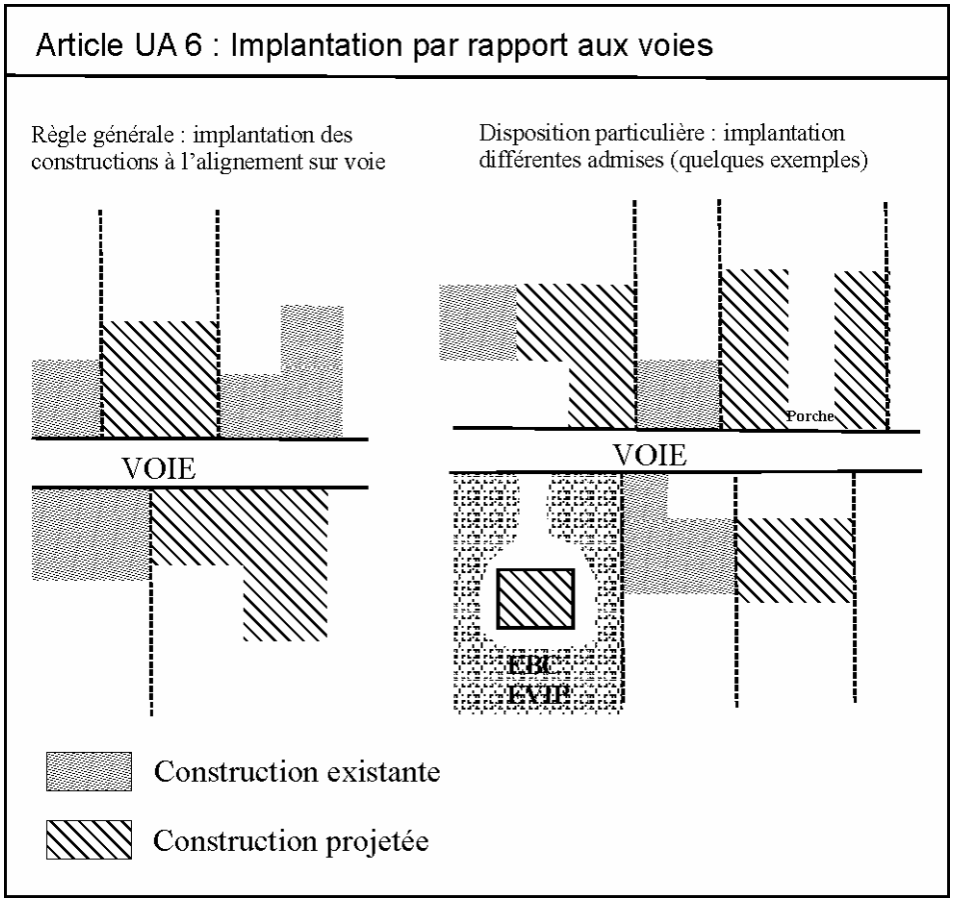
Dans le sous-secteur UAb1, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

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.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 30 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
9. Lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.



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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

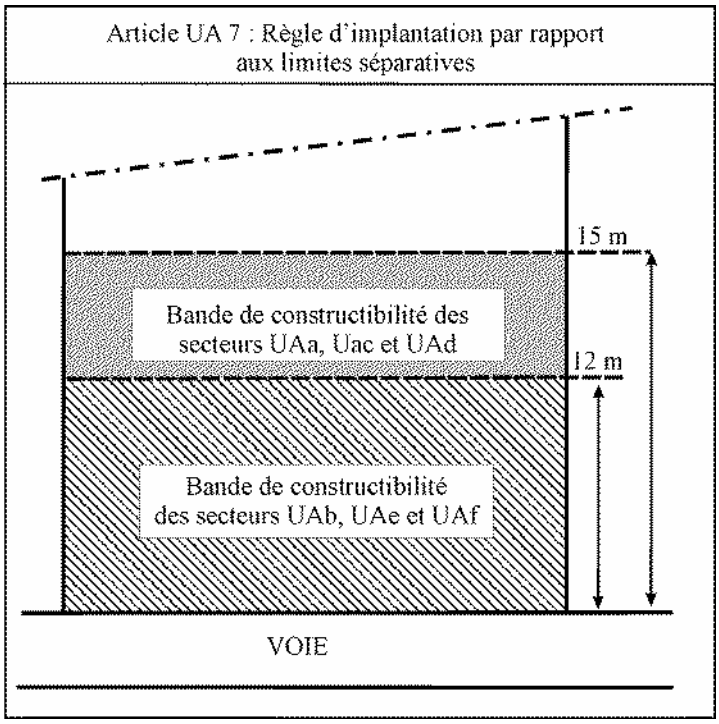
7.1.2 - Définitions

♦ Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est ainsi déterminée :

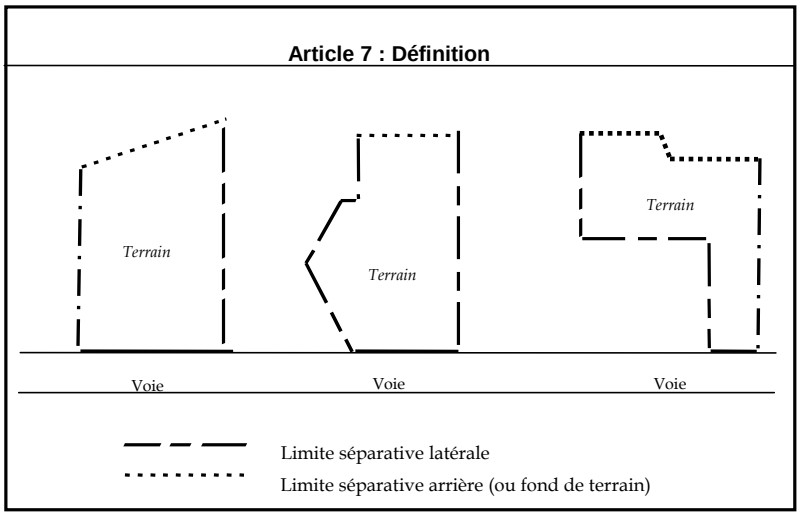
- profondeur de 12 m, dans les secteurs **UAb, UAe et UAf** ;
- profondeur de 15 m, dans les autres secteurs.

Au-delà de 12 mètres ou 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.



♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

Dans le sous-secteur UAb1, la distinction d'implantation des constructions selon les bandes de constructibilité n'est pas applicable. Les dispositions applicables sont fixées au paragraphe 7.2.5.

7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 12 mètres et 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;

5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 30 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions peuvent être implantées en limites arrières d'un terrain ou en retrait de ces dernières.

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 :

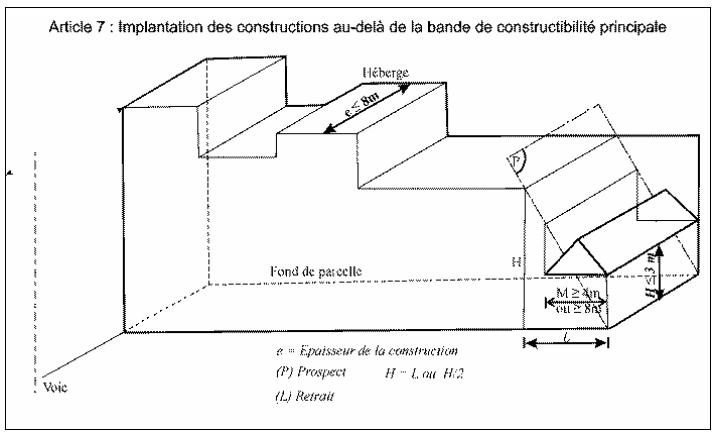
1. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis ;
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.



3. Lorsqu'il s'agit du secteur UAb, à l'intérieur du périmètre défini par la rue Georges Clémenceau, l'avenue de Saint-Cloud et la limite du secteur UBa, les constructions peuvent s'implanter en contiguïté sur la profondeur totale du terrain ;
4. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, implantée en retrait, est située sur le même terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de la dite construction ;
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 de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3 ;
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol ;
8. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Dans le secteur UAe, seules les implantations prévues dans les cas 1,5,7 et 8 sont autorisées.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[2], d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.2.5 – Implantation des constructions dans le sous-secteur UAb1

Dans le sous-secteur UAb1, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales et de fond de terrain ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, la construction peut être implantée soit conformément aux dispositions du paragraphe 7.3, soit dans le prolongement des murs des constructions existantes en respectant le même retrait.

[2] Est considérée, dans la zone UA, comme une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

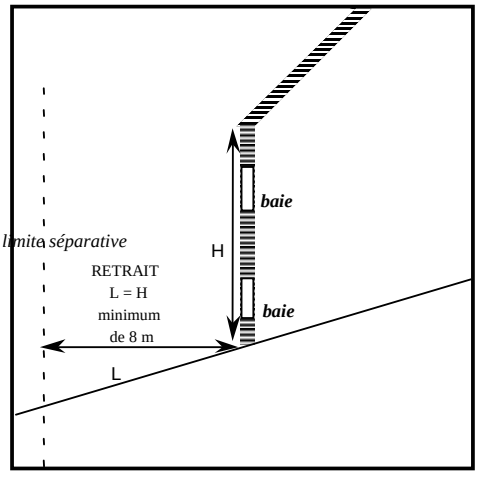
Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

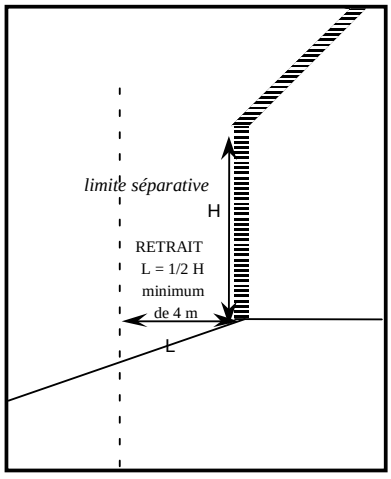
Toutefois, dans tous les secteurs, pour tous les terrains mitoyens de la zone UG, le retrait doit être au moins égal à 1 fois et demi la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs-pignons est mesurée à l'égout du toit.

Article 7.3 : Calcul des retraits



Façade comprenant des baies de pièces principales



Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie

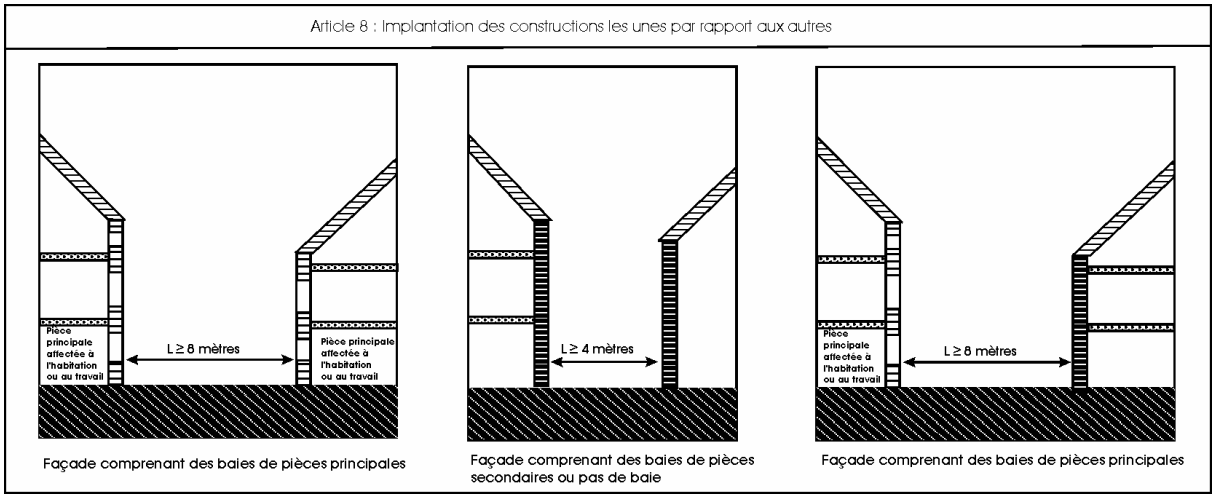
Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UA 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UA 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.



8.2 - Dispositions particulières

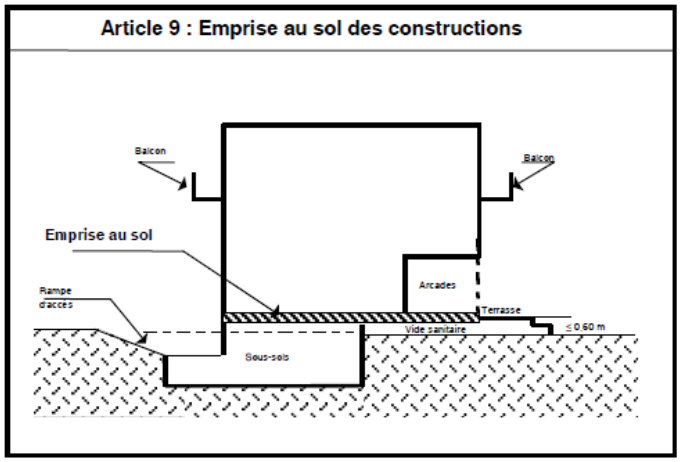
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UAa, UAc, et UAd

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

9.2.2. – Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 75% de la superficie totale du terrain et de 60% dans le **sous-secteur UAb1.**

9.2.3 – Dans le secteur UAe

L'emprise au sol maximale des constructions est délimitée par la bande de constructibilité principale définie à l'article UA 7.1. En dehors de cette emprise, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur au 7.2.2.

9.2.4 – Dans le secteur UAf

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain. Toutefois, l'emprise au sol des rez-de-chaussée à usage exclusif de commerce et d'artisanat est déterminée dans les conditions suivantes :

- si la surface du terrain est inférieure à 150 m², l'emprise au sol peut être totale ;
- si la surface du terrain est comprise entre 150 et 300 m², l'emprise au sol ne peut être supérieure à 150 m² ;
- si la superficie du terrain est supérieure à 300 m², l'emprise au sol ne peut être supérieure à 50 %.

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.

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

- ~~d'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~
- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ~~d'une reconstruction ou d'un aménagement d'un bâtiment existant dans les cas prévus à l'article 14 du présent règlement.~~

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

♦ Pour les constructions ou parties de constructions situées une bande de constructibilité principale définie à l'article UA 7.1, les hauteurs sont mesurées :

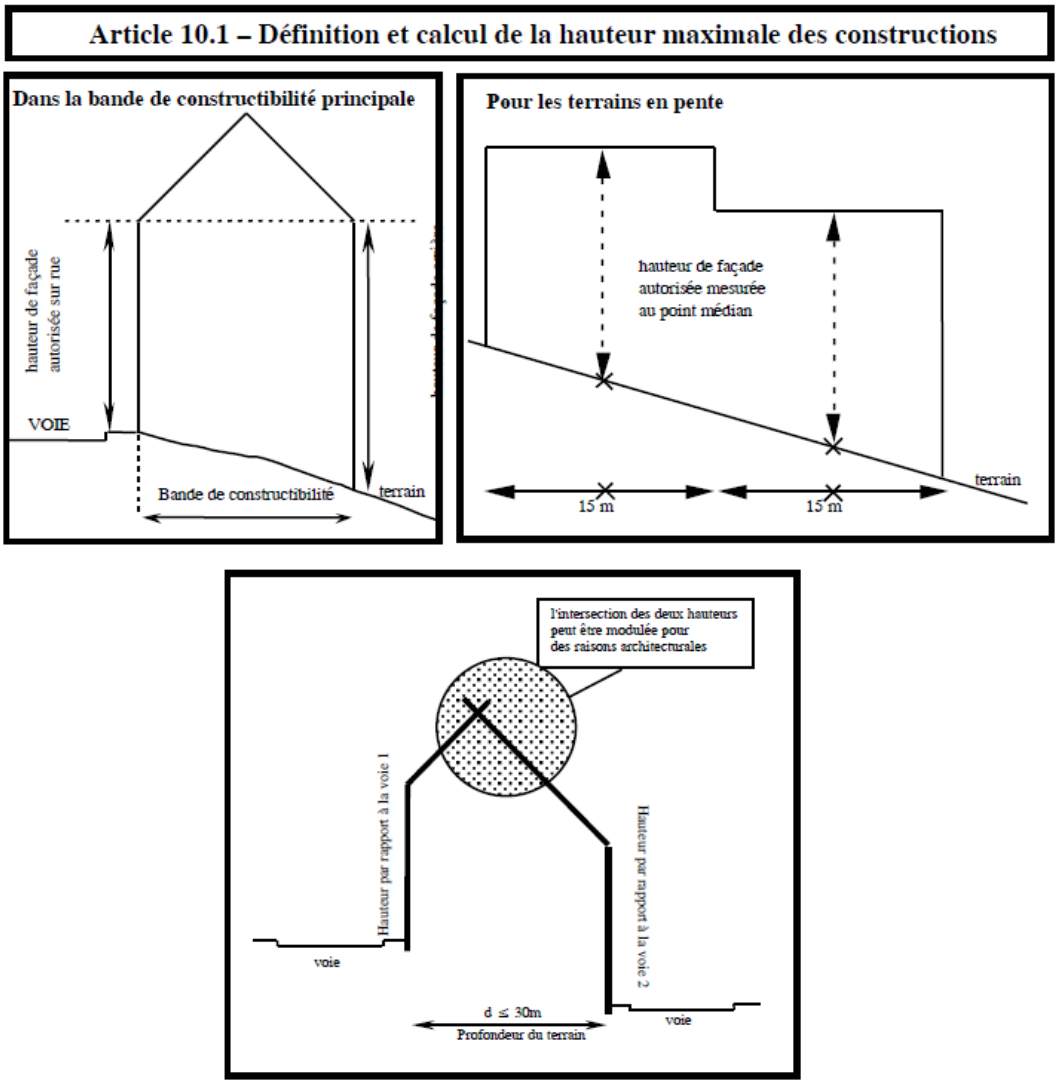
- à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les façades arrières situées dans cette bande, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 15 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe.

♦ Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà des bandes définies à l'article UA 7.1, les hauteurs sont mesurées :

- par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.

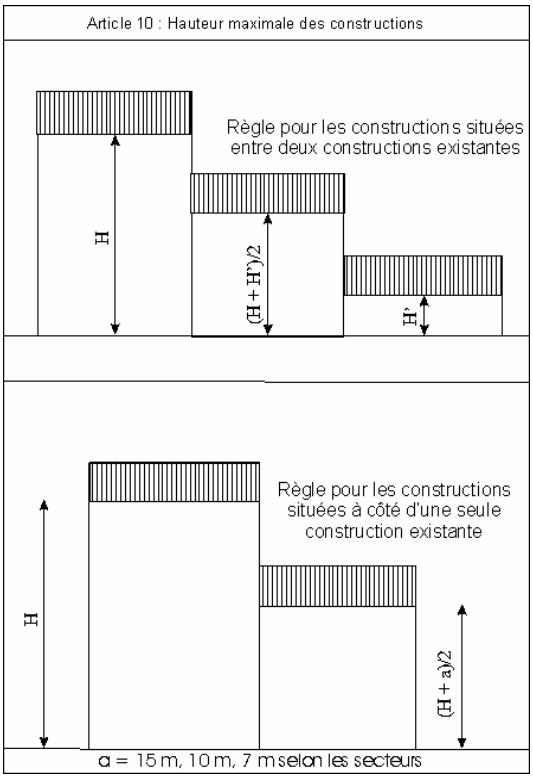


La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes. A cette règle générale (10.2), peut se substituer d'autres dispositions définies graphiquement (10.3).

10.2 – Règle générale

10.2.1 – Dispositions applicables aux constructions situées entre deux constructions existantes

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.



10.2.2 – Dispositions applicables aux constructions situées à côté d'une seule construction existante

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction voisine implantée en limite séparative, mesurée à l'égout du toit et une base de :

- 15 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAb, UAc et UAd ;**
- 9 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAa, UAe et UAf.**

10.2.3 – Dispositions applicables dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAb, UAc, et UAd** ;
- 9 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAa, UAe, UAf**.

10.2.4 – Dispositions applicables dans le sous-secteur UAb1

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence ;
- **dans le secteur UAe**, dès lors que les constructions comportent, en tout ou partie, une activité commerciale en rez-de-chaussée, avec un maximum de 1,50 mètres.

En outre, **dans le secteur UAd**, la hauteur maximale des constructions implantées sur un terrain jouxtant la limite de la zone UGe est limitée de la façon suivante :

- 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions comprises dans une bande allant de 15 mètres à 30 mètres ;
- 9 mètres à l'égout du toit au delà de cette bande.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations. Ces prescriptions ne sont pas applicables au sous-secteur UAb1.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction en plus de la ou des portes d'accès et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des recommandations architecturales **pour les secteurs UAf et UAb, à l'exception du sous-secteur UAb1.**

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

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.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

ZONE UA
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UAa – UAb – UAc - UAf	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine			✓	
Création de combles à la Mansart	✓			Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate			✓	
Utilisation d'autre matériau	✓			
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne	✓			
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²		✓		S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine			✓	
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine			✓	
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves			✓	
Pose de fenêtres à petits carreaux	✓			
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;			✓	
- volets roulants et persiennes en tableau	✓			
Conservation des garde-corps d'origine			✓	
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées			✓	
Conservation ou restitution des portes de garages			✓	
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative			✓	
Marquise	✓			Sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visible			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible			✓	
Utilisation de parements menuisés			✓	
Utilisation de matériaux maçonnés	✓			
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles			✓	
Pose de stores droits et amovibles	✓			
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		Doit être supprimé à l'occasion de rénovation.Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		

ZONE UA
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UAd – UAe	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine		✓		
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate		✓		Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau				
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°		✓		
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes		✓		
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne		✓		S'il existe déjà des lucarnes les chassis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la facade.
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²		✓		
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine		✓		
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine		✓		
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves		✓		
Pose de fenêtre à petits carreaux		✓		
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;		✓		
- volets roulants et persiennes en tableau		✓		
Conservation des garde-corps d'origine		✓		
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées		✓		
Conservation ou restitution des portes de garages		✓		
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative			✓	
Marquise	✓			Sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible			✓	
Utilisation de parements menuisés			✓	
Utilisation de matériaux maçonnés	✓			
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles			✓	
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		Doit être supprimé à l'occasion de rénovation. Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UA
CONSTRUCTIONS FUTURES

UAa	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates	✓			
Tuiles mécaniques et shingle noir	✓			
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²		✓		
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides			✓	
Percements plus hauts que larges			✓	
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées			✓	
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française			✓	
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	Doivent respecter le règlement de voirie
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UA
CONSTRUCTIONS FUTURES

UAf – UAb	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir	✓			
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²		✓		
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides			✓	
Percements plus hauts que larges			✓	
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées			✓	
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française			✓	
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives			✓	

ZONE UA
CONSTRUCTIONS FUTURES

UAc – UAd	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UA
CONSTRUCTIONS FUTURES

UAe	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir	✓			
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
- Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation des pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

- ~~1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~
- ~~1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~
- ~~2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

- ~~1 place par tranche de 5 logements ;~~
- ~~1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

- ~~1 place pour 3 logements ;~~
- ~~1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;
- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

  Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non, sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

~~- en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

   Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.
4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définitions

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est fixé suivant les règles suivantes :

1) **Dans le secteur UAa** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00. Toutefois, pour les opérations comportant des commerces en rez-de-chaussée, il est ajouté un coefficient d'occupation du sol de 0,20. Les COS de 1,00 et 0,20 sont alors cumulables.

2) **Dans les secteurs UAb, UAc, UAe et UAf** – il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

3) **Dans le secteur UAd** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,20.

Le COS n'est pas applicable :

- aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

En outre, en application de l'article L.123-1-5°, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut, pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, être autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Un dépassement de 20% peut, en outre, être autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.

ZONE UB

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UBc, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UB2.
3. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. Les constructions à destination de stationnement pour les véhicules poids lourds et celles pour les véhicules légers comportant plus de trois emplacements, à l'exception de celles faisant partie d'un programme de constructions autorisées.

Article UB 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 relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
7. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

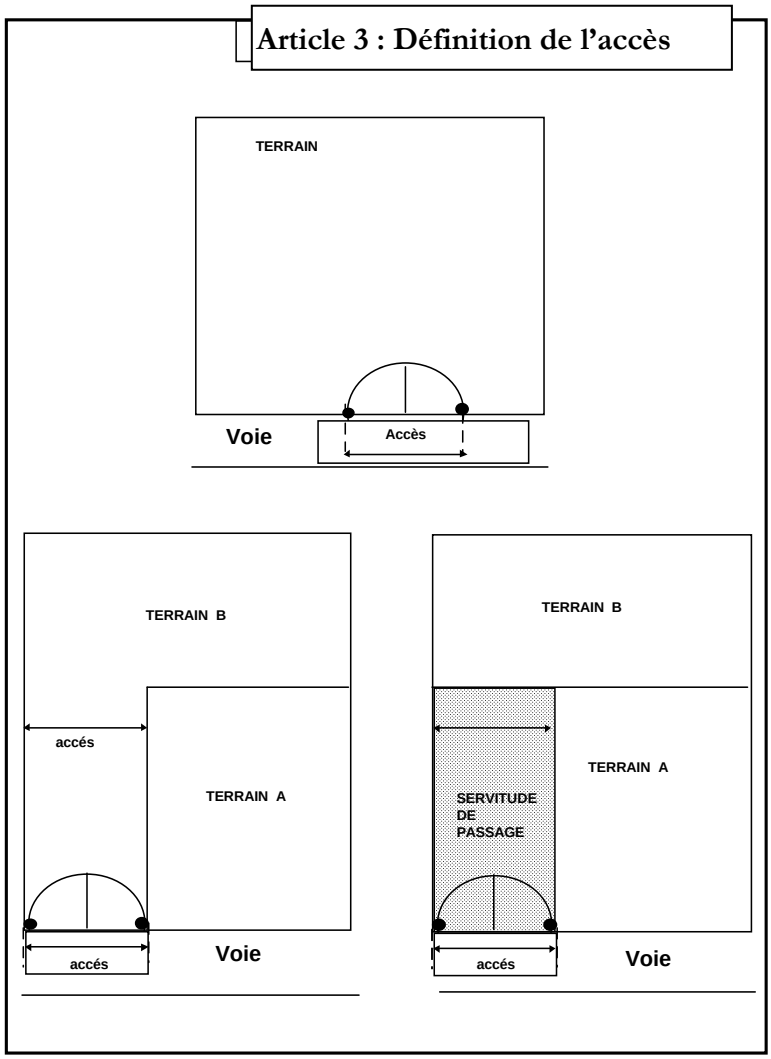
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles. (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

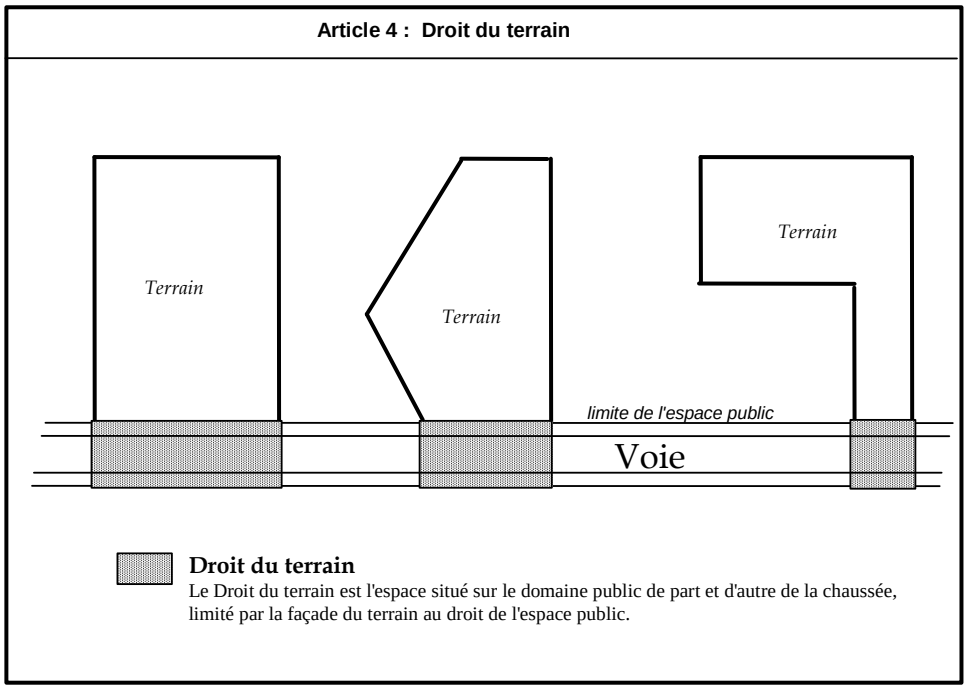
Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré3, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM. Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[3] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques figure aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

Dans le secteur UBb, l'implantation des constructions doit en particulier, respecter la marge de reculement de 12 mètres prévue à partir de l'alignement du Boulevard de la Reine.

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail :

- les parties enterrées des constructions ;
- les saillies, telles que balcons, escaliers, oriels, débords de toiture, auvents, éléments de modénature,... ;
- les terrasses et les galeries, dès lors qu'elles se situent dans le prolongement de locaux en rez-de-chaussée affectés aux activités liées au tourisme, à l'art ou aux loisirs.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure dans les documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6). Dans le secteur UBb, l'implantation des constructions doit, en particulier respecter les marges de reculement prévues aux abords du Domaine National.

Dans le secteur UBc, l'implantation de la construction centrale, coté est, doit être édifiée en appui du mur mitoyen.

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail, les parties enterrées des constructions.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dans les conditions fixées aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail, les parties enterrées des constructions.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions figure aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Les prescriptions relatives aux hauteurs figurent aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

La hauteur des constructions est définie graphiquement en nombre de niveaux. Elle ne doit pas excéder :

- **dans le secteur UBa** : R + 4
- **dans le secteur UBb** : R + 3 et R + 4 + combles
- **dans le secteur UBc** : R+ terrasse, R + 1 + combles et R + 2 + combles

En l'absence d'indication aux documents graphiques, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sol.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme concernent des éléments bâtis.

Le caractère patrimonial des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis. Toutefois, dans le secteur UBc sont admis les travaux de reconstruction, d'extension ou de surélévation dans la volumétrie prévue par le plan de détail.

- ZONE UB -
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UBa – UBb – UBc	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine			✓	
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate			✓	Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau	✓			
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne	✓			
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²			✓	S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine			✓	
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine			✓	
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves			✓	
Pose de fenêtre à petits carreaux	✓			
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;			✓	
- volets roulants et persiennes en tableau	✓			
Conservation des garde-corps d'origine			✓	
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées			✓	
Conservation ou restitution des portes de garages			✓	
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative			✓	
Marquise	✓			
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible			✓	
Utilisation de parements menuisés			✓	
Utilisation de matériaux maçonnés	✓			
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles			✓	
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

- ZONE UB -
CONSTRUCTIONS FUTURES

UBa – UBb – UBc	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates	✓			
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes				
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²		✓		
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française			✓	
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	Doivent respecter le règlement de voirie sur rue
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		
Marquise	✓			
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			
- sur limites séparatives		✓		

Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au dessus du sol et en sous sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

ZONE UC

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UC2.
3. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. Toutes constructions, à l'exception de celles nécessaires à l'exercice du jardinage, dans les terrains cultivés à protéger identifiés aux documents graphiques.

Article UC 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 relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
7. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
8. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles. (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré4, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

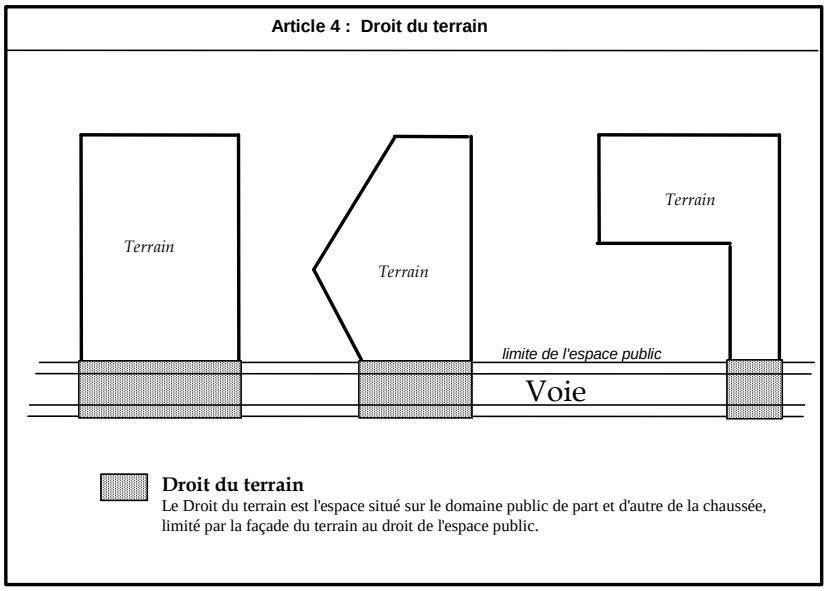
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherché afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Les aménagements réalisés dans les **secteurs UCs1 et UCs2** doivent s'insérer dans le cadre du protocole de gestion de la Vallée de la Bièvre.

[4] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

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, UCs_1 et UCs_2, 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 ce 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.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 35 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m².

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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

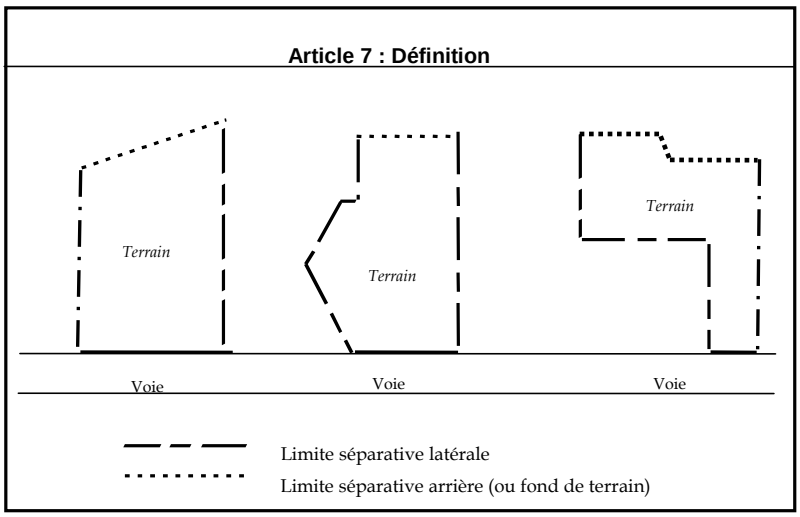
♦ Bande de constructibilité principale :

Dans les secteurs UCd et UCe, les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est d'une profondeur de 15 m.

Au-delà de 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCs_1 et UCs_2

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

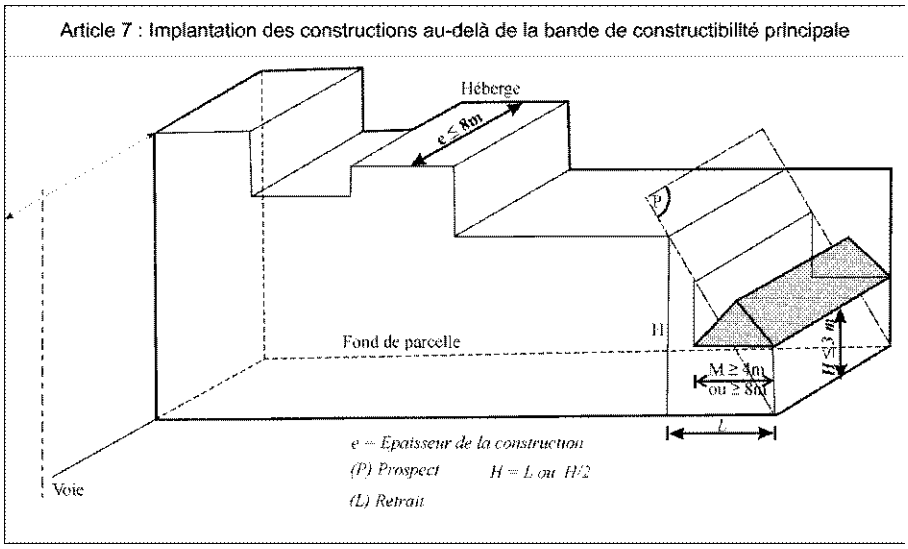
1. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.



2. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade inférieure à 35 mètres et dans la mesure où la construction à édifier est implantée à l'alignement ou avec un faible retrait, la construction nouvelle peut être implantée sur les deux limites latérales ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;

4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

7.2.2 - Implantation des constructions dans les secteurs UCd et UCe

♦ Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 35 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
6. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain limitrophe du Domaine National, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur des percées visuelles sur celui-ci.

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

Dans le secteur UCd, les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans le secteur UCe, les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres peuvent être implantées suivant les conditions définies ci-après :

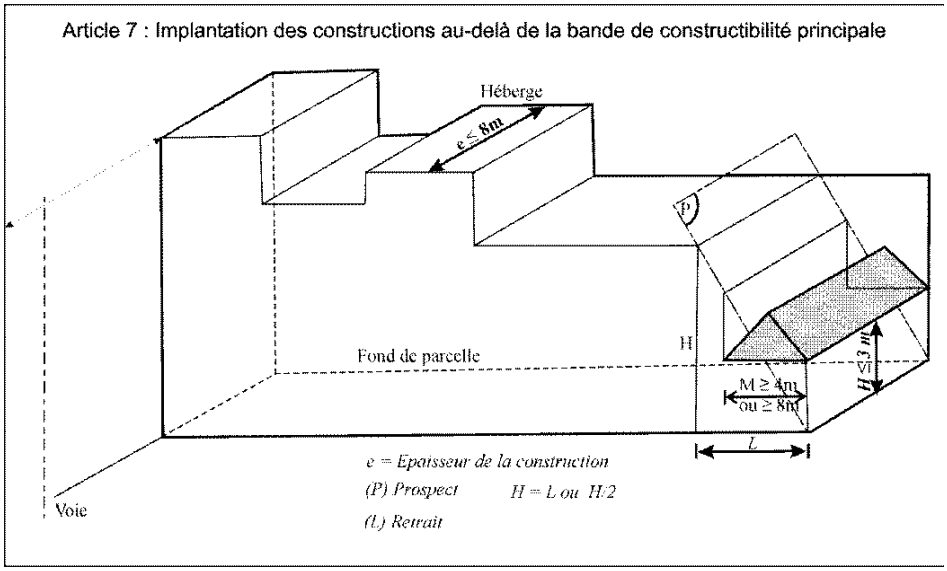
1. en limites séparatives, lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales



2. en limites séparatives, lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, ainsi que lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
3. en retrait des limites séparatives, si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, implantée en retrait, est située sur le même terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de la dite construction ;
4. 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 en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
5. en retrait des limites séparatives, lorsqu'il s'agit de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[5], d'une hauteur maximale de 2,60 m ainsi que les constructions à destination de stationnement peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

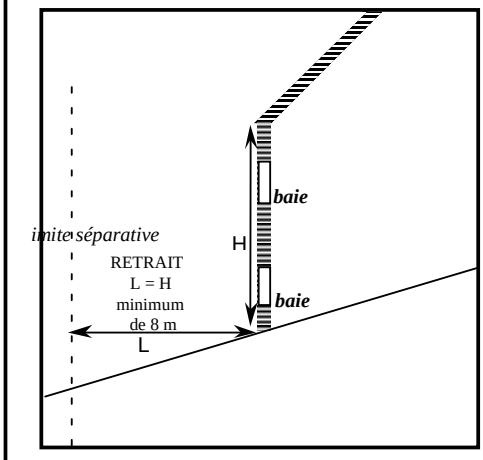
Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

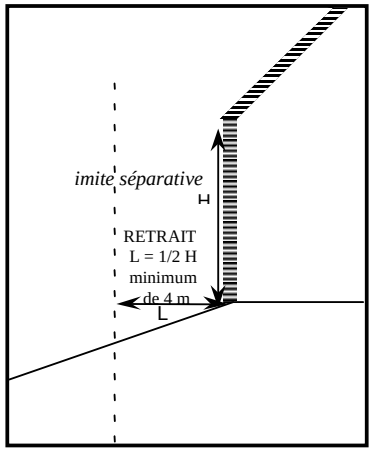
Toutefois, dans tous les secteurs, pour tous les terrains mitoyens de la zone UG, le retrait doit être égal à 1 fois et demi la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs-pignons est mesurée à l'égout du toit.

Article 7.3 : Calcul des retraits



Façade comprenant des baies de pièces principales



Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie

[5] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

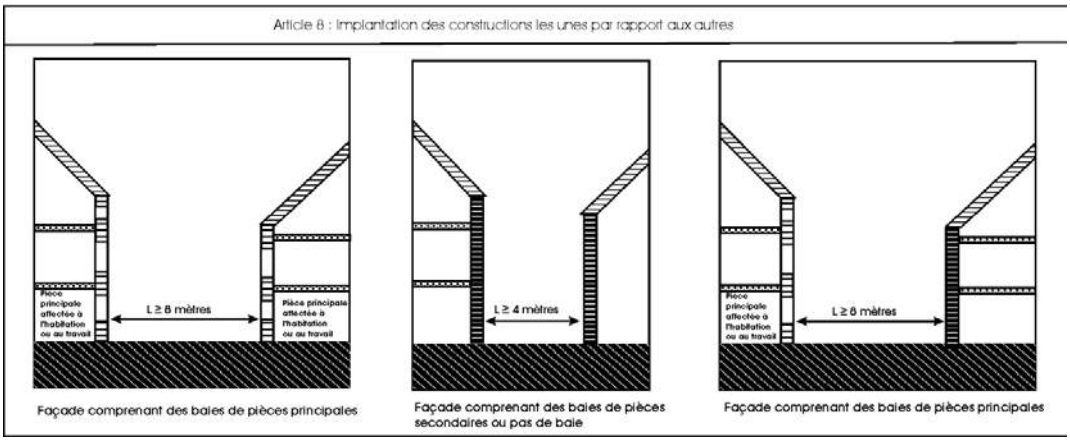
Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.



8.2 - Dispositions particulières

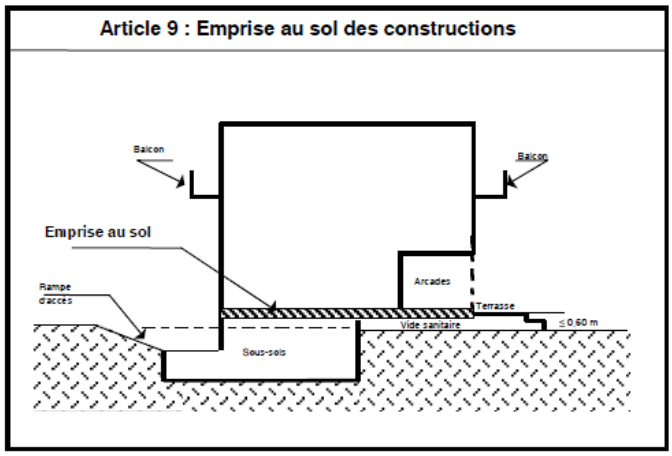
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCs_1 et UCs_2,

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, doit être au plus égale à :

- 35% de la superficie totale du terrain ;
- 40% de la superficie totale du terrain dans :
  - le secteur compris entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (Cf extrait 1 ci-après) ;
  - les secteurs UCs_1 et UCs_2 situés sur le plateau de Satory.

9.2.2. – Dans le secteur UCd

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

- 45% de la superficie totale du terrain ;
- 25% de la superficie totale du terrain dans le secteur du boulevard Saint-Antoine, de la rue Delaunay et de la rue de l'Ermitage (Cf. extrait 2) ;
- 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur de la rue de l'Ermitage et Delaunay et du Boulevard du Roi (Cf. extrait 3).

9.2.3 – Dans le secteur UCe

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

9.2.4 – 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.

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

- ~~d'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~
- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 - Dispositions particulières aux parties de construction en sous-sol

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

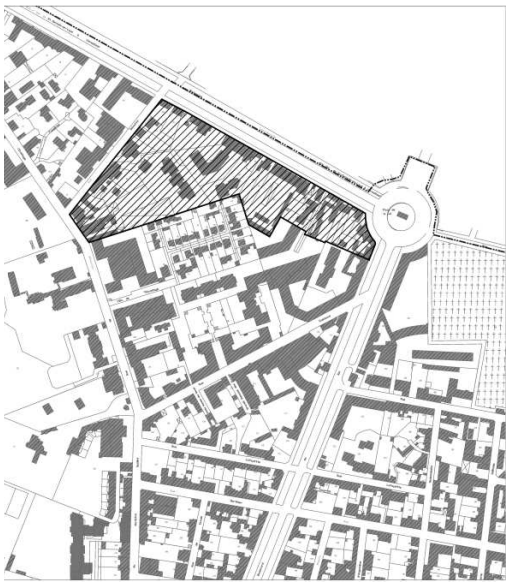
Extrait 1



Extrait 2



Extrait 3



Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

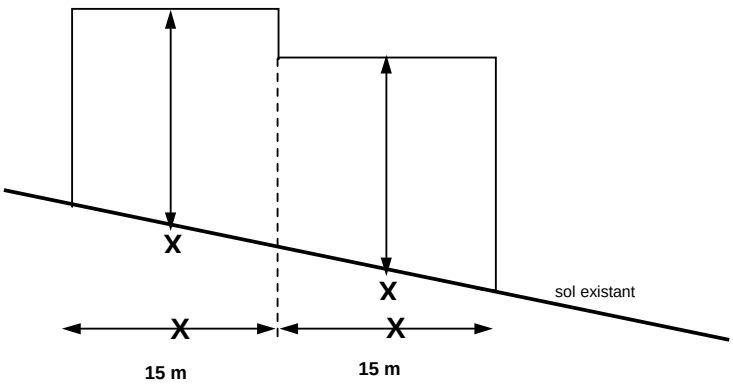
10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

Article 10 : Hauteur des constructions prises sur des sections de 15 m



10.2 – Règle générale

10.2.1 – Dans le secteur UCa

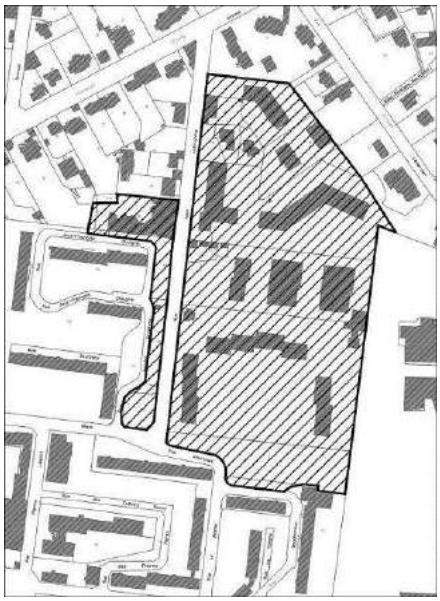
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

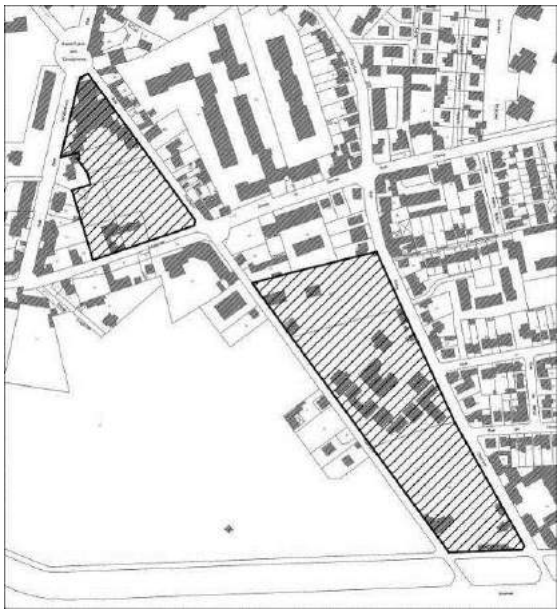
- 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 17,50 mètres pour les édicules en terrasse.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues La Bruyère et Pasteur (cf. extrait 4 ci-après) ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Par ailleurs, pour les terrains situés entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (cf. extrait 1 ci-avant) la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des immeubles limitrophes. Dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Extrait 4





10.2.2 – Dans le secteur UCb

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 11,50 mètres aux édicules en terrasse, lorsque les terrasses sont autorisées.

10.2.3 – Dans le secteur UCc

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains situés côté sud de l'avenue de Paris et implantés en contrebas, la côte altimétrique de l'égout du toit doit être celle de la construction qui peut être construite à l'alignement.

Par ailleurs, pour les constructions situées de part et d'autres de l'Impasse Saint-Henri et formant l'angle avec l'avenue de Paris (Cf. extrait 5 ci-après) une hauteur supérieure peut être admise dans le cadre d'une reconstruction, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction qui était initialement bâtie.

10.2.4 – Dans le secteur UCd

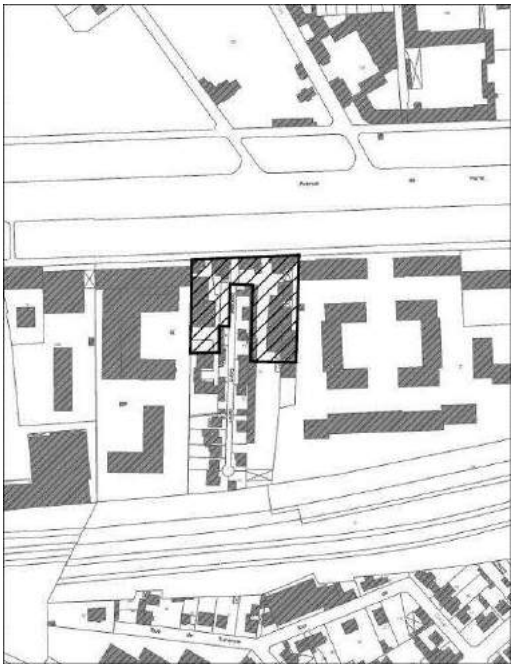
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout.

10.2.5 – Dans le secteur UCe

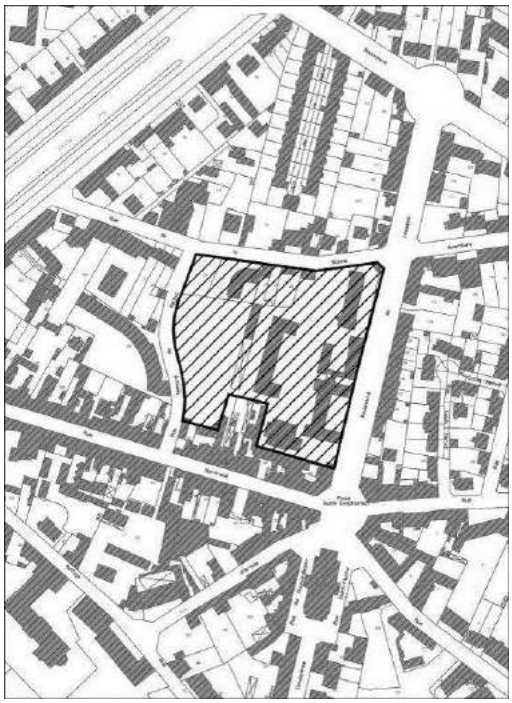
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, pour les terrains situés entre la rue de Montreuil, la rue de la Bonne Aventure, le boulevard de Lesseps et la rue Honoré de Balzac (Cf. extrait 6 ci-après), la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes. Si la construction est située à côté d'une seule construction existante, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction limitrophe et une base de 15 mètres à l'égout du toit.

Extrait 5



Extrait 6



10.2.5 – Dans les secteurs UCs_1 et UCs_2

Dans le secteur UCs_1, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Seuls les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, gardes corps, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 1 mètre.

Dans le secteur UCs_2, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
- 17,50 mètres pour les édicules en terrasse.

10.3 - Dispositions particulières

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être admise, **sauf dans le secteur UCs_1** :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, **dans le sous-secteur UCs1**, les constructions ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics du site classé de la vallée de la Bièvre.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des prescriptions architecturales pour le secteur UCe.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

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.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

ZONE UC
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UCa – UCb – UCc – UCd - Uce - UCs1 et UCs2	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine		✓		
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate		✓		Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau		✓		
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne		✓		
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²			✓	S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine		✓		
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine		✓		
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves		✓		
Pose de fenêtre à petits carreaux		✓		
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;		✓		
- volets roulants et persiennes en tableau		✓		
Conservation des garde-corps d'origine		✓		
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées		✓		
Conservation ou restitution des portes de garages		✓		
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative		✓		Sur rue
Marquise	✓			
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles			✓	
Utilisation de parements menuisés		✓		
Utilisation de matériaux maçonnés		✓		
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles		✓		
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UC
CONSTRUCTIONS FUTURES

UCa - Ucb - UCs1 et UCs2	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE			✓	
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…				Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			- sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et de dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UC
CONSTRUCTIONS FUTURES

UCc	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiseries à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			- sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UC
CONSTRUCTIONS FUTURES

UCd – UCe	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)	✓			
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir	✓			
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
-mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UC 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Lorsque le terrain d'assiette de la construction est constitué de plusieurs unités foncières séparées par une voie, l'aménagement des espaces verts et de pleine terre peut être apprécié sur l'ensemble des unités foncières.

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est fixé suivant les règles suivantes :~~

~~1) **Dans le secteur UCa** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00. Toutefois, pour les constructions situées entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (Cf. extrait 1 ci-avant), le COS est égal à 0,60.~~

~~En outre, pour les opérations comportant des commerces en rez-de-chaussée, il est ajouté un coefficient d'occupation du sol de 0,20. Les COS sont alors cumulables.~~

~~2) **Dans le secteur UCb** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,70.~~

~~3) **Dans le secteur UCc** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00.~~

4) **Dans le secteur UCd** – le coefficient d'occupation est égal à :

- 1,00 dans le secteur du boulevard Saint-Antoine, de la rue Delaunay et de la rue de l'Ermitage (Cf. extrait 2 délimité ci-avant) ;
- 1,20 dans le secteur de la rue de l'Ermitage et Delaunay et du Boulevard du Roi (Cf. extrait 3 délimité ci-avant) ;
- 0,40 dans la rue de l'Ermitage du n°1 au n° 33.

5) **Dans le secteur UCe** – le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,80. Toutefois, pour les terrains situés entre les rues de Montreuil, Honoré de Balzac, Bonne Aventure et le boulevard Lesseps (Cf. extrait 6), le COS est égal à 1,00.

En outre, pour les constructions à destination d'activités artisanales, il peut être ajouté un COS de 0,20. Les COS sont, alors, cumulables.

6) **Dans les secteurs UCs$_1$ et UCs$_2$,** le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,50.

Le COS n'est pas applicable :

* aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
* aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Un dépassement de 20% peut, en outre, être autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.

ZONE UD

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UD2.
3. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

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

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

1. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
4. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
5. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
6. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
7. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

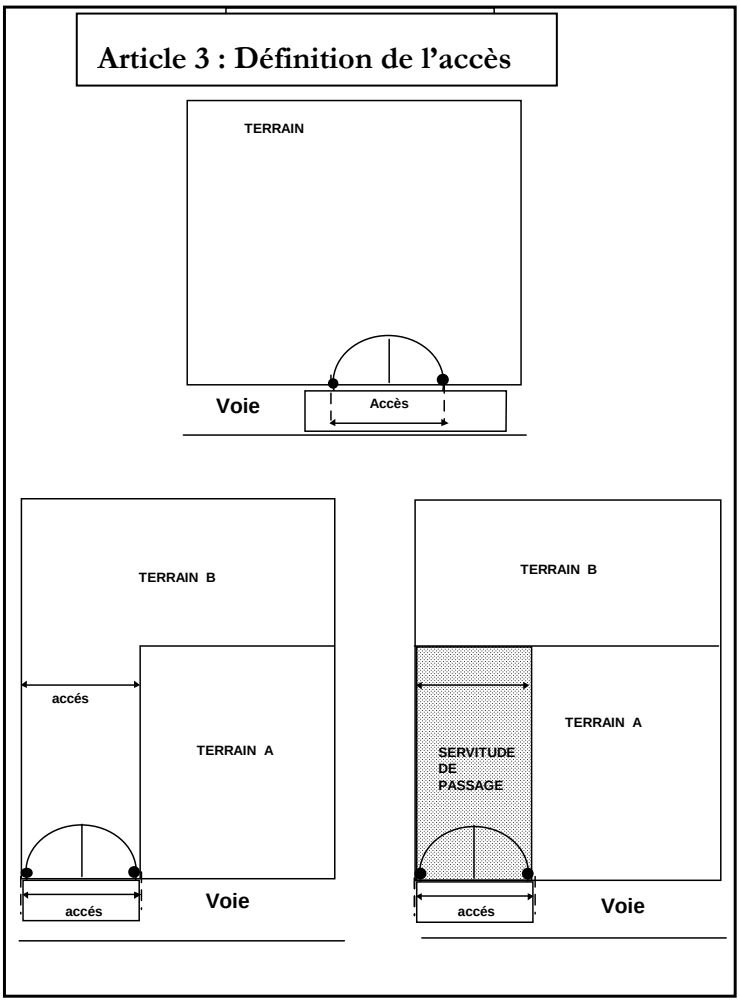
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles. (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

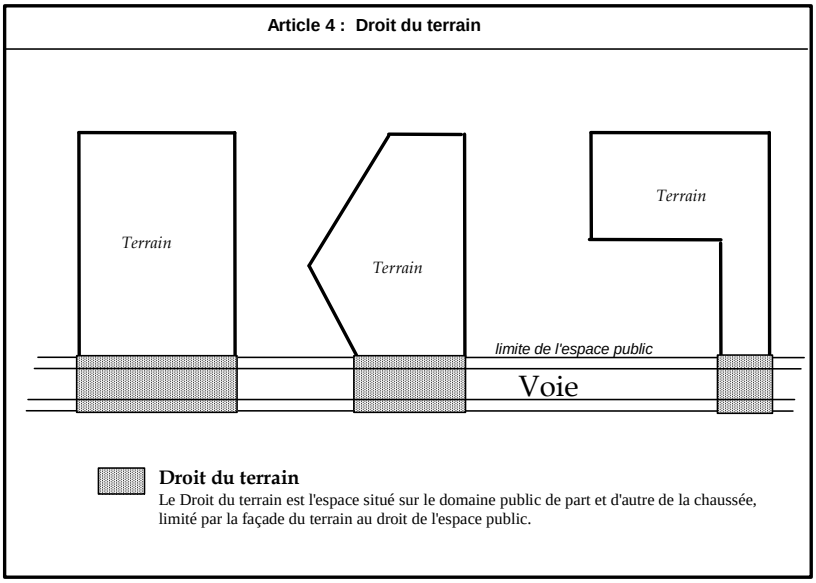
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré6, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[6] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, une implantation à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
3. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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.

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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

7.3 – Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UD 7;
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UD 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

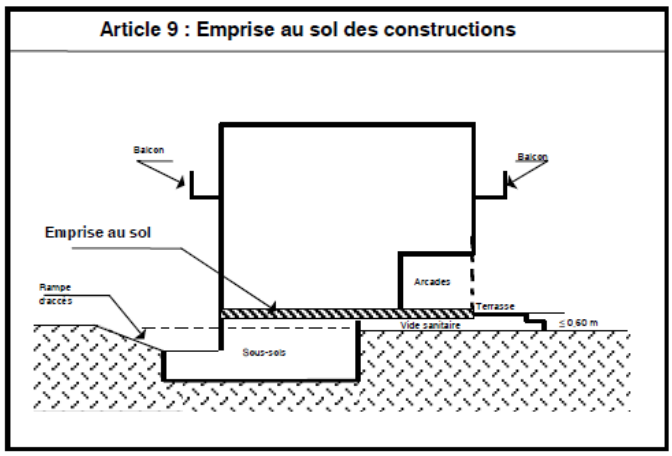
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes[7]. Doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% autorisée dans le cas :

~~- d'un dépassement de COS prévu en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~

- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d'une construction en sous-sol.

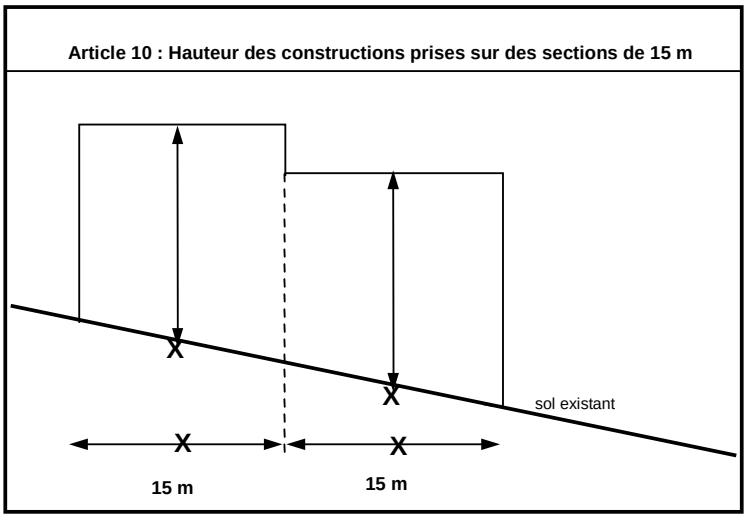
Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.



[7] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Dans le cas de constructions situées en fond de terrain et implantées en contiguïté de constructions existantes, la hauteur ne doit pas excéder, dans ce cas, les héberges de la construction existante, en tout point.

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

ZONE UD
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UD	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine		✓		
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate		✓		Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau		✓		
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne		✓		
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²		✓		S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine		✓		
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine		✓		
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves		✓		
Pose de fenêtre à petits carreaux		✓		
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;		✓		
- volets roulants et persiennes en tableau		✓		
Conservation des garde-corps d'origine		✓		
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées		✓		
Conservation ou restitution des portes de garages		✓		
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative		✓		
Marquise	✓			Côté rue
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles			✓	
Utilisation de parements menuisés		✓		
Utilisation de matériaux maçonnés		✓		
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles		✓		
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			Côté rue
Système d'éclairage		✓		Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UD
CONSTRUCTIONS FUTURES

UD	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°		✓		
Terrasses et acrotères		✓		
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates		✓		
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface Inf. à 1m²		✓		Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides		✓		
Percements plus hauts que larges		✓		
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓		
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓		
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique		✓		
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓		
Pose de vitrages à petits carreaux		✓		
Pose de volets repliables en tableaux		✓		
Pose de garde-corps entre tableaux		✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise		✓		
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants		✓		
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

Article UD 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UD 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre. .

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.3 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

~~Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à :~~

~~* 1,00 pour les constructions à destination d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts ;~~

~~* 0,80 pour les constructions à destination d'habitation.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol ne se cumule pas.~~

~~Dans le cas d'opération mixte, il est calculé au prorata des surfaces utilisées pour chaque destination.~~

~~Le COS n'est pas applicable :~~

~~* aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

~~* aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

~~Un dépassement de 20% peut, en outre, être autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.~~

ZONE UE

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôt.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UE2.
3. Les dépôts de véhicules, visés à l'article R.442-2 b) du code de l'urbanisme.
4. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
7. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux a destination d'activités commerciales, artisanales, ou de bureaux à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
   - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
   - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
   - les émissions de poussières et de fumée doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
   - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
4. L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 2 du présent article, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
5. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 2 du présent article et qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers tels que les systèmes de régulation thermique d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures des stations service, les garages et les parcs de stationnement.
6. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

8. Dans l'ensemble de la zone UE et ses secteurs, à l'exception du secteur UEc, les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
9. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
10. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

    - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements

    - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :

        - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements

        - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

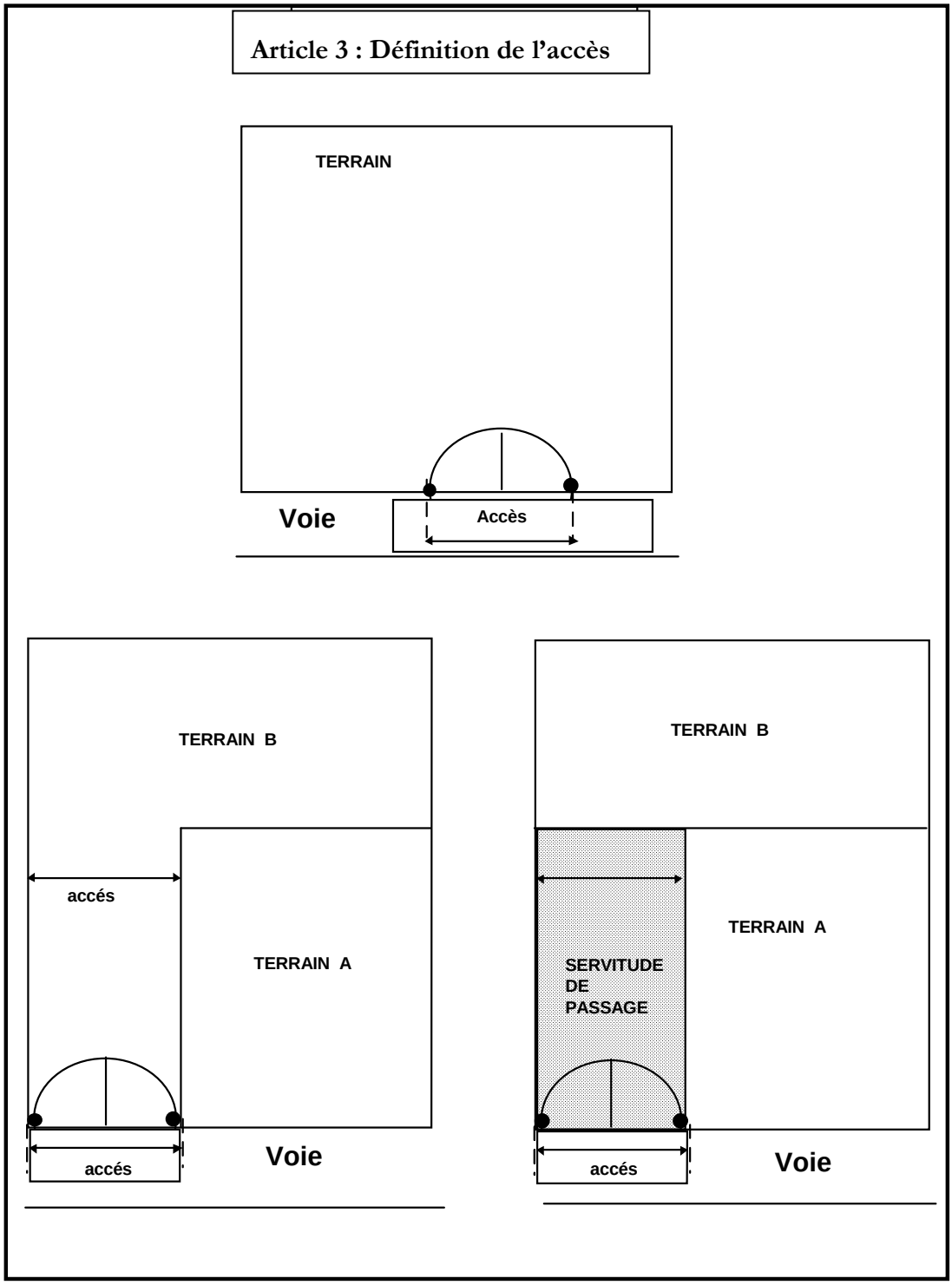
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ou lorsqu'il est situé de part et d'autre d'un pont routier franchissant la voie ferrée, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

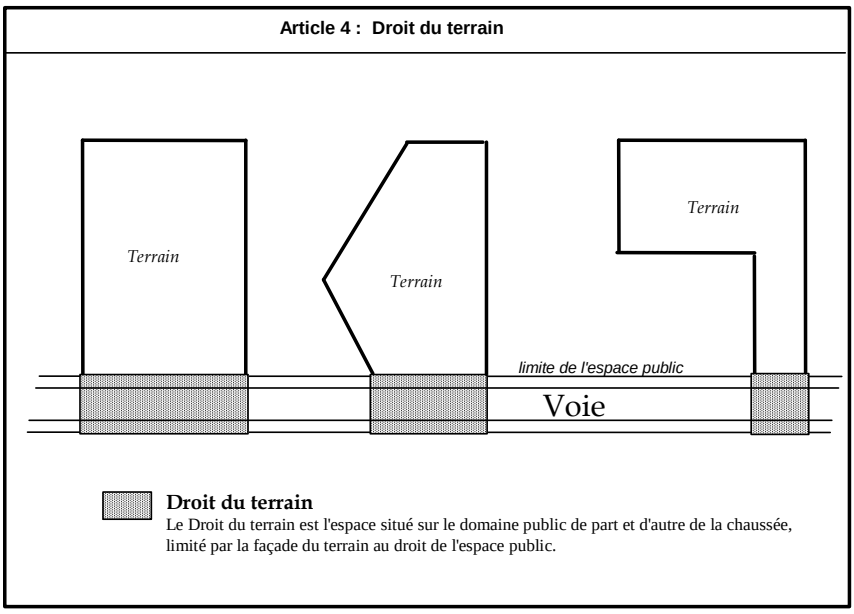
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré[8], conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe assainissement. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[8] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 15 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 3 000 m² dans les secteurs UEa et UEc et 1 000 m² **dans les secteurs UEb et UEd**.

Par ailleurs, **dans le secteur UEd**, l'angle formé par la rue de la Ceinture et le Chemin de Fausses-Reposes doit être bâti sur une profondeur de 25 mètres.

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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

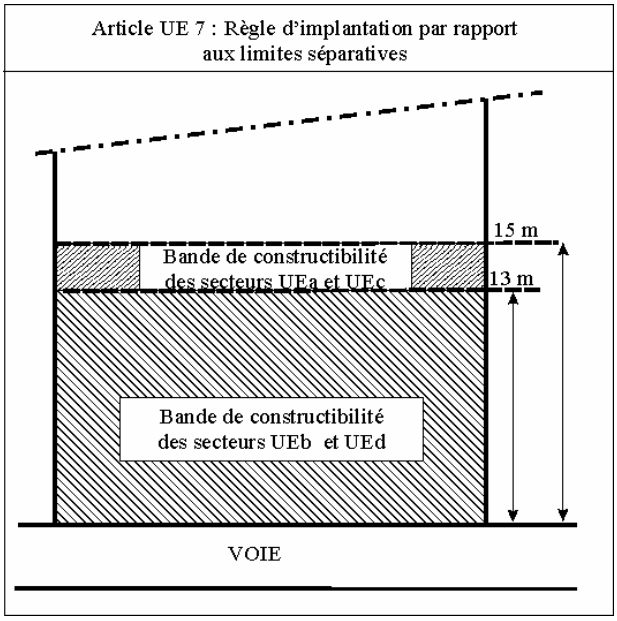
♦ Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation de l'alignement définie à l'article 6.

La bande de constructibilité principale est ainsi déterminée :

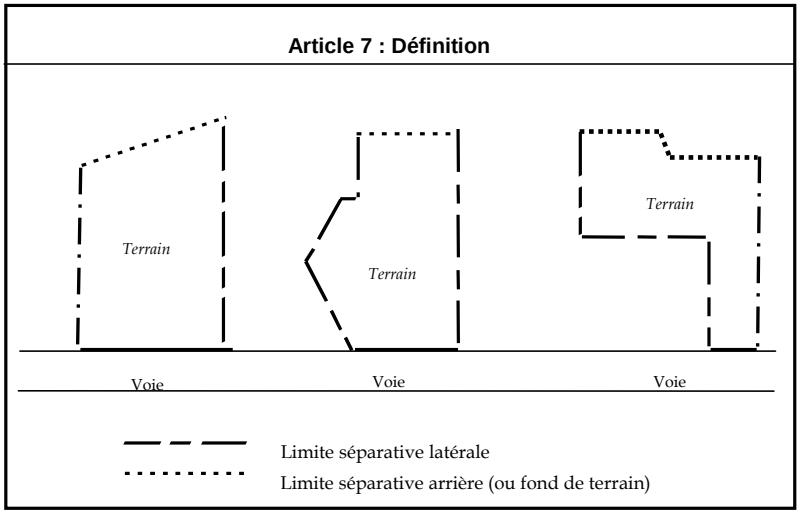
- profondeur de 15 m, **dans les secteurs UEa et UEc ;**
- profondeur de 13 m, **dans les secteurs UEb et UEd.**

Au-delà de 13 mètres ou 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.



♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 13 mètres et 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 15 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 3 000 m² dans les secteurs UEa et UEc et 1 000 m² **dans les secteurs UEb et UEd ;**
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions peuvent être implantées en limites arrières d'un terrain ou en retrait de ces dernières.

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. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis ;
2. Lorsqu'il s'agit de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol ;
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
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.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 mètres, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[9], d'une hauteur maximale de 2,60 mètres peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

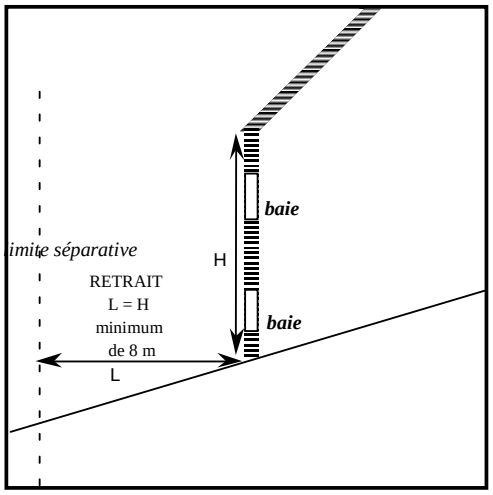
Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

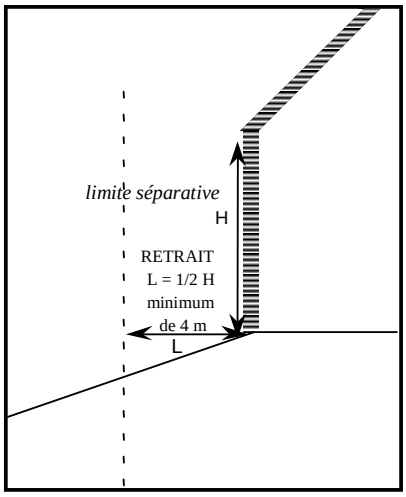
Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

[9] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Article 7.3 : Calcul des retraits



Façade comprenant des baies de pièces principales



Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie

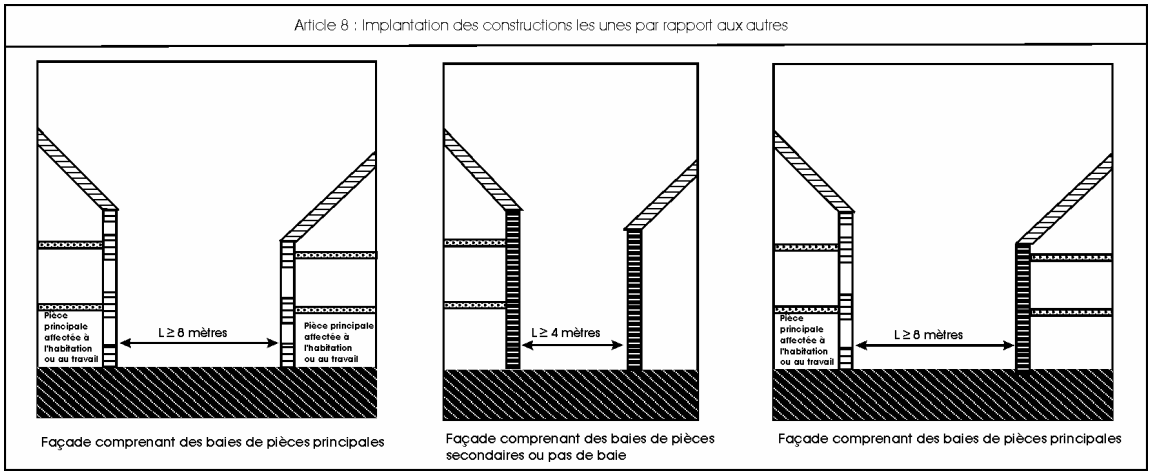
Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UE 7;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UE 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.



8.2 - Dispositions particulières

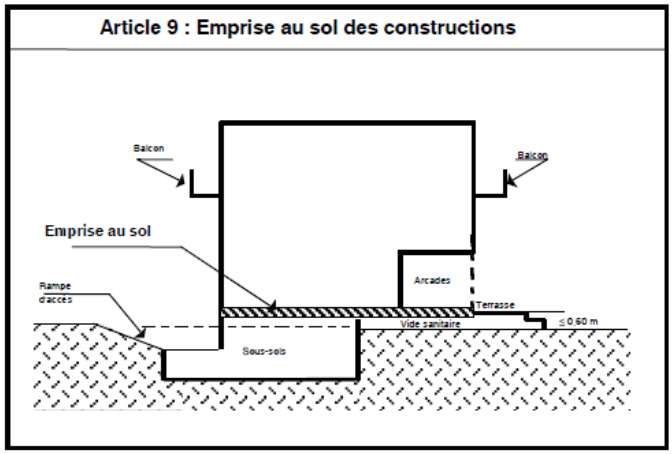
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UEa et UEc

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

9.2.2. – Dans les secteurs UEb et UEd

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain. Toutefois, la limitation de 50% ne s'applique pas à l'angle des rues de la Ceinture et du Chemin de Fausses-Reposes, sur une profondeur de 25 mètres.

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'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~

- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;

~~- d'une reconstruction ou d'un aménagement d'un bâtiment existant dans les cas prévus à l'article 14 du présent règlement ;~~

- 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.

9.3 - Dispositions particulières aux parties de construction en sous-sol

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 – Définition

Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

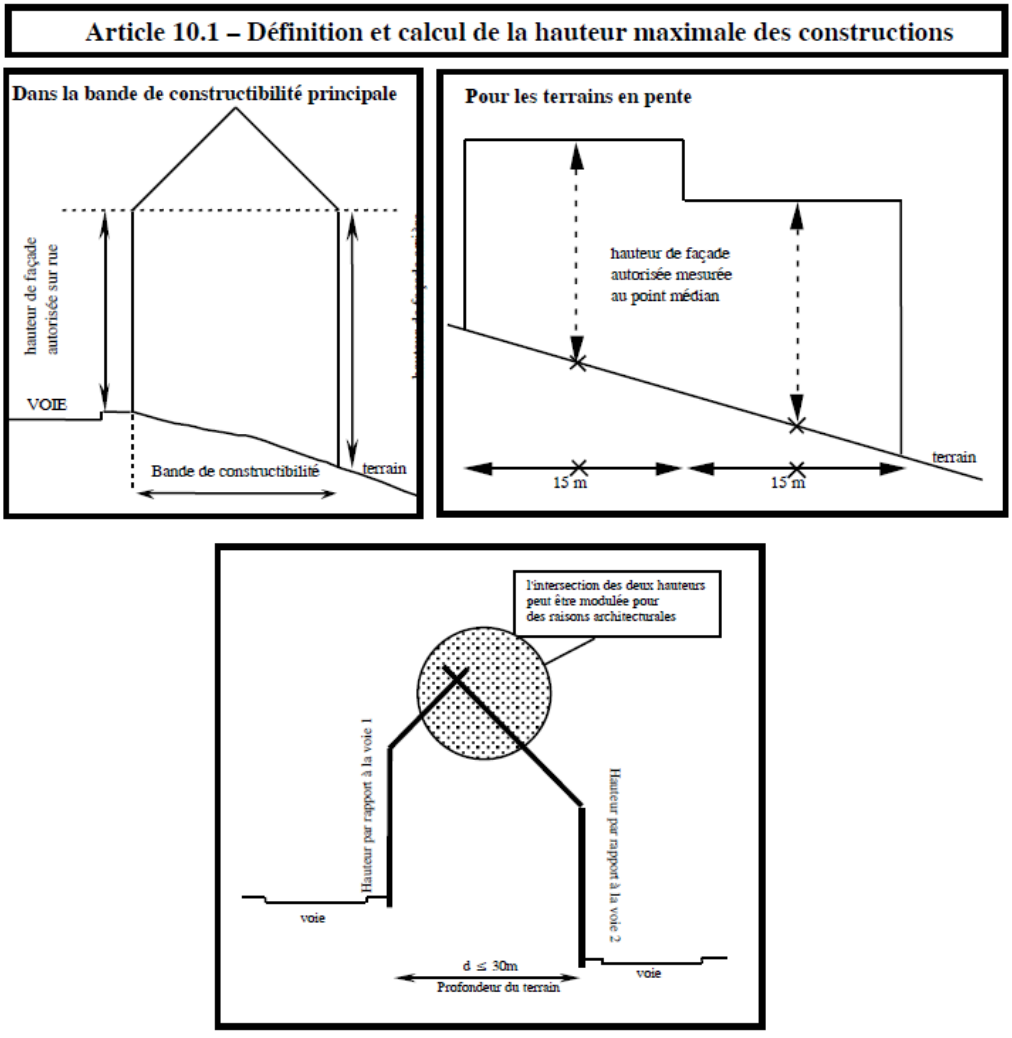
♦ Pour les constructions ou parties de constructions situées une bande de constructibilité principale définie à l'article UE 7.1, les hauteurs sont mesurées :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les façades arrières situées dans cette bande, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 15 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà de la bande de constructibilité principale définie à l'article UE 7.1, les hauteurs sont mesurées :
  - par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
  - jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.



La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes. A cette règle générale (10.2), peut se substituer d'autres dispositions définies graphiquement (10.3).

10.2 – Règle générale

Sous réserve des dispositions particulières fixées au paragraphe 10.4, la règle générale est la suivante :

10.2.1 – Dispositions applicables aux constructions situées entre deux constructions existantes

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative, mesurées à l'égout du toit.

10.2.2 – Dispositions applicables aux constructions situées à côté d'une seule construction existante

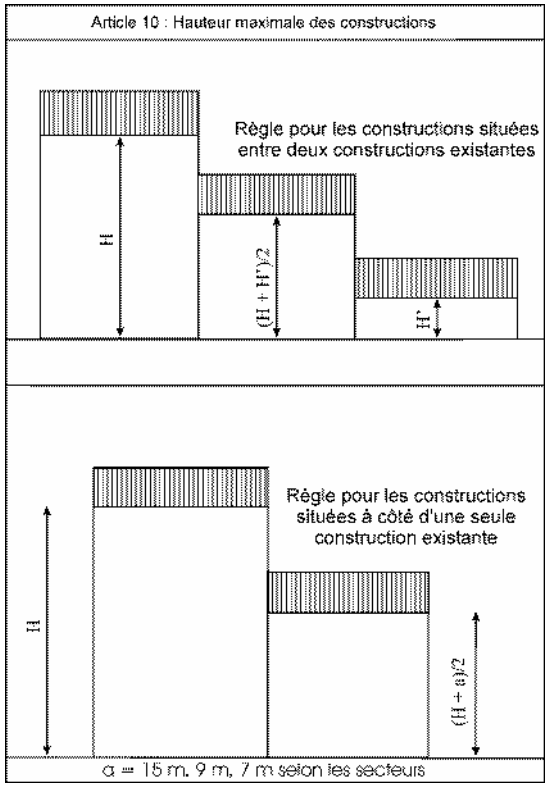
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction voisine implantée en limite séparative, mesurée à l'égout du toit et une base de 9 mètres à l'égout du toit.

10.2.3 – Dispositions applicables dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.2.4 – Dans le secteur UEd

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder, quelque soit la hauteur des constructions avoisinantes, 9 mètres à l'égout du toit.



10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

10.4.1 – Dispositions applicables au secteur UEa de la rue Saint-Symphorien

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.4.2 – Dispositions applicables au secteur UEb pour les terrains situés du côté impair de la rue du Maréchal Galliéni

La hauteur maximale d'une construction, implantée au-delà de la bande de constructibilité principale de 13 mètres, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

10.4.3 – Dispositions applicables au secteur UEd

La hauteur maximale d'une construction est limitée à 7 mètres le long du Chemin de Fausses-Reposes, au-delà des 25 mètres de distance déterminés à partir de son angle avec la rue de la Ceinture.

10.4.4 – Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

En outre, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Les constructions situées de part et d'autre des ponts routiers franchissant la voie ferrée doivent, notamment, être conçues dans leur dimension, dans leur implantation et leurs aspects extérieurs de manière à contribuer à la constitution d'un traitement d'angle favorable à leur insertion dans le site.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des recommandations architecturales **pour le secteur UEb**. **Dans le secteur UEd**, la continuité bâtie de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sol.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

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.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

ZONE UE
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UEa – UEc – UEd	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si immeuble repéré au plan 1 comme protégé			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine		✓	✓ site inscrit	
Création de combles à la Mansart	✓			
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate			✓	Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Utilisation d'autre matériau		✓		
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne	✓ site inscrit	✓		
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²			✓	S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine		✓	✓site inscrit	
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine		✓	✓site inscrit	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine		✓	✓site inscrit	
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves		✓	✓site inscrit	
Pose de fenêtre à petits carreaux	✓site inscrit	✓		
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;		✓	✓site inscrit	
- volets roulants et persiennes en tableau	✓site inscrit	✓		
Conservation des garde-corps d'origine		✓	✓site inscrit	
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées		✓	✓site inscrit	
Conservation ou restitution des portes de garages			✓site inscrit	
Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier	✓site inscrit	✓		
Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative			✓	
Marquise	✓			Côté rue
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles			✓	
Utilisation de parements menuisés		✓	✓site inscrit	
Utilisation de matériaux maçonnés	✓site inscrit	✓		
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles		✓	✓site inscrit	
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			A supprimer lors de rénovation
Système d'éclairage		✓		Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants		✓	✓site inscrit	
Terrasse dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m			✓	
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UE
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

UEb	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
VOLUME GENERAL				
Conservation si repéré aux documents graphiques			✓	
TOITURE				
Conservation ou restauration des volumes d'origine			✓	
Création de combles à la Mansart	✓			Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale
Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate			✓	
Utilisation d'autre matériau	✓			
Utilisation de plaques ondulées et autoportantes	✓			
Pente comprise entre 30° et 45°			✓	
Création de chiens assis ou lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de zinc pour les joues de lucarne	✓			
Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m²			✓	S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade.
FACADE				
Maintien ou rétablissement de la composition d'origine			✓	
Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints			✓	
Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits			✓	
Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique	✓			
Utilisation des couleurs – cf : nuancier		✓		
Conservation des percements d'origine			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Conservation ou restitution des menuiseries d'origine			✓	
Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves			✓	
Pose de fenêtre à petits carreaux	✓			
Occultation des baies				
- volets et persiennes à la française ;			✓	
- volets roulants et persiennes en tableau	✓			
Conservation des garde-corps d'origine			✓	
Pose des garde-corps entre tableau			✓	
Conservation ou restitution des portes d'entrées			✓	
Conservation ou restitution des portes de garages			✓	
- Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier		✓		
- Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative			✓	
- Marquise	✓			Côté rue
FACADES COMMERCIALES				
Continuité dans la descente de charges			✓	
Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles			✓	
Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles			✓	
Utilisation de parements menuisés			✓	
Utilisation de matériaux maçonnés	✓			
Conservation des discontinuités entre les différents immeubles			✓	
Pose de stores droits et amovibles		✓		
Pose de stores capote – corbeille	✓			
Marquise	✓			
Système d'éclairage		✓		A supprimer à l'occasion de rénovation.Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère.
ESPACES LIBRES				
Conservation des pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UE
CONSTRUCTIONS FUTURES

UEa – UEc -UEd	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)		✓		
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates	✓			
Tuiles mécaniques et shingle noir		✓		
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²			✓	Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓	✓ site inscrit	
Dominance des pleins sur les vides		✓	✓site inscrit	
Percements plus hauts que larges				
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées		✓	✓site inscrit	
Utilisation de matériaux mats en ravalement		✓	✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1			✓	
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française		✓	✓ site inscrit	
Pose de vitrages à petits carreaux	✓site inscrit	✓		
Pose de volets repliables en tableaux				
Pose de garde-corps entre tableaux	✓site inscrit	✓		
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation pavages et dallages existants		✓	✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

ZONE UE
CONSTRUCTIONS FUTURES

UEb	INTERDIT	AUTORISABLE	OBLIGATOIRE	OBSERVATIONS
TOITURE				
Combles à la française – pente 30° à 45°			✓	
Terrasses et acrotères	✓			
Combles à la française plus terrasse (30% maxi)	✓			
Ardoises, cuivre, zinc		✓		
Tuiles plates	✓			
Tuiles mécaniques et shingle noir	✓			
Plaques autoportantes	✓			
Lucarnes		✓		
Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes	✓			Ils devront respecter le rythme des percements de la façade
Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m²		✓		
FACADE				
- importants	✓			
Saillies et défoncements				
- mineurs		✓		
Dominance des pleins sur les vides			✓	
Percements plus hauts que larges			✓	
Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées			✓	
Utilisation de matériaux mats en ravalement			✓	
Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique	✓			
Utilisation des couleurs : gamme 1		✓		
Traitement architectural des pignons			✓	Si visibles de la rue
ACCESSOIRES DE FACADE				
Pose de menuiserie à la française			✓	
Pose de vitrages à petits carreaux	✓			
Pose de volets repliables en tableaux	✓			
Pose de garde-corps entre tableaux			✓	
Eléments construits en saillie : balcon – bow-window…		✓		Doivent respecter le règlement de voirie
Marquise	✓			- sur rue
FACADES COMMERCIALES				
Dito constructions existantes				
ESPACES LIBRES				
Conservation et réutilisation pavages et dallages existants			✓	
Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m	✓			
Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation				
Hauteur maximum : 2,20 m		✓		
Clôture en éléments de béton préfabriqué				
- sur rue	✓			Ne peuvent rester brut
- sur limites séparatives		✓		

Article UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

-1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les espaces de stationnement, aménagés en surface, doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la nature du sous-sol. L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique facilitant la pénétration des eaux doit, en particulier, être favorisée.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- ~~en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est fixé suivant les règles suivantes :~~

- ~~**Dans le secteur UEa** – le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,60. Toutefois, pour les terrains situés rue Saint-Symphorien et au Grands Chênes (terrain B1279), il est fixé à 0,50.~~
- ~~**Dans le secteur UEb** – il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~
- ~~**Dans le secteur UEc** – le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,80.~~
- ~~**Dans le secteur UEd** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00.~~

~~Le COS n'est pas applicable :~~

~~* aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

~~* aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

~~En outre, en application de l'article L.123-1-5°, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut, pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, être autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.~~

~~Un dépassement de 20% peut être, en outre, autorisée en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.~~

ZONE UG

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UGa rue Pierre de Coubertin, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UG2.
3. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
4. Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

1. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. **Dans les secteurs UGa et UGb**, les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt, dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation ou n'excèdent pas 100 m² de surface hors œuvre nette.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux a destination d'activités commerciales, artisanales, ou d'entrepôts à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
   - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
   - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
   - les émissions de poussières et de fumée doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
   - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
5. L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont situées dans le secteur UGc, qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 3 du présent article, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
6. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 3 du présent article et qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers tels que les systèmes de régulation thermique d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures des stations service, les garages et les parcs de stationnement.
7. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

8. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
9. **Dans le secteur UGb**, les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
10. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions et aménagements éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
11. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

    - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements

    - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :

        - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements

        - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UG 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

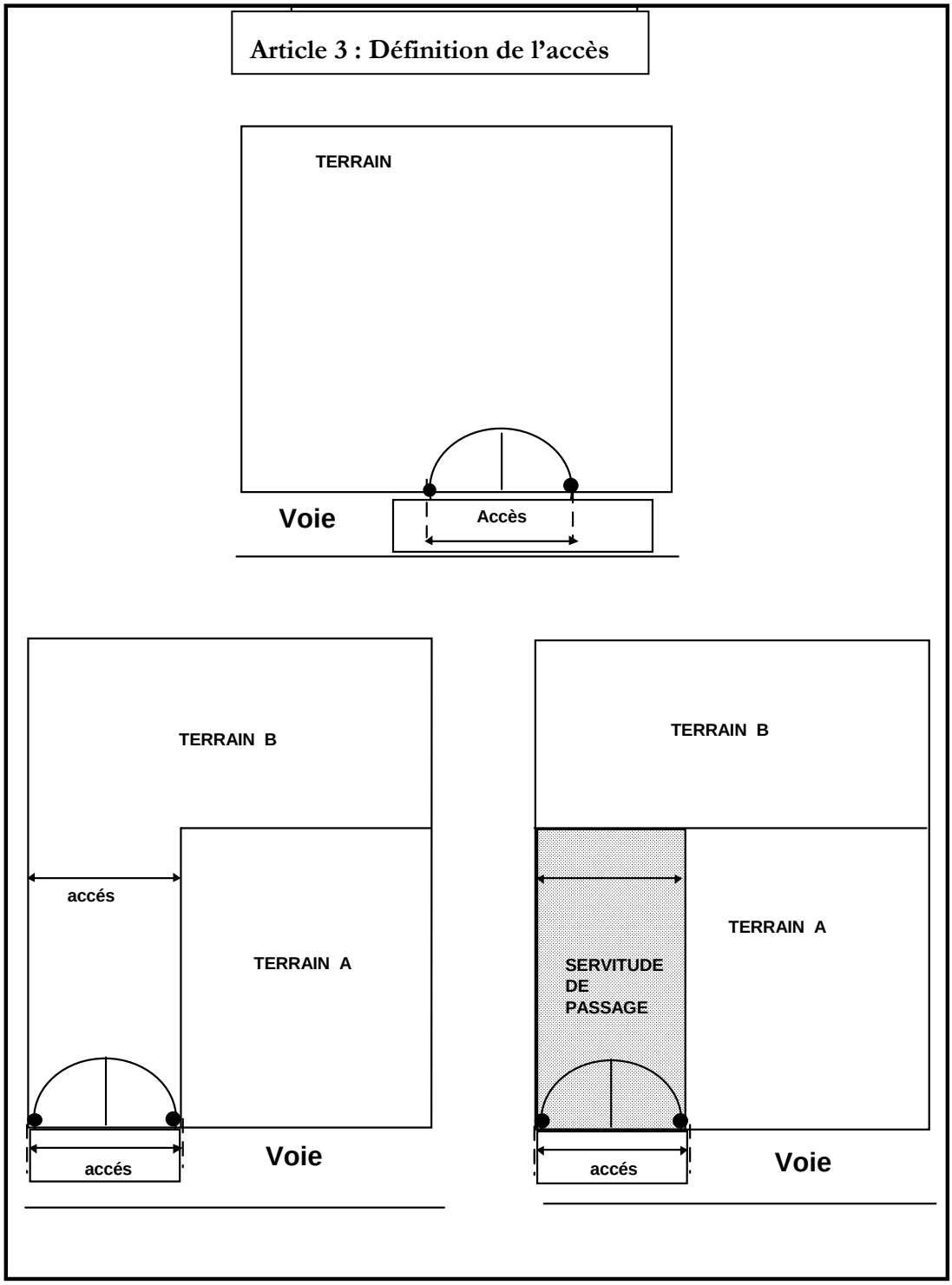
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UG 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

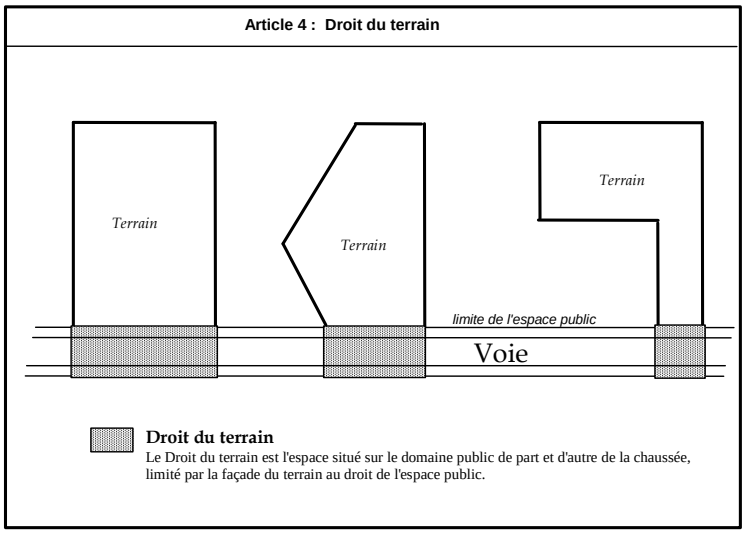
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré10, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[10] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UG 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

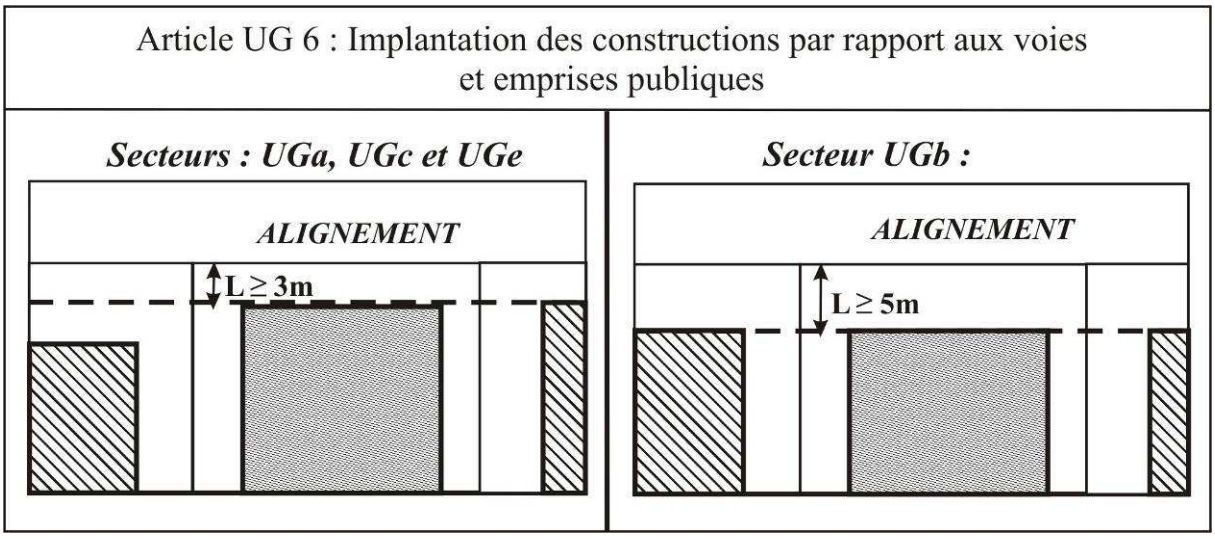
Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum :

- **dans les secteurs UGa, UGc et UGe**, de 3 mètres ;
- **dans le secteur UGb**, de 5 mètres ;
- **dans le secteur UGd**, au-delà de la marge de recul figurée aux documents graphiques.

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.



A l'exception du secteur UGd, une implantation à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;

3. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation (RN 286)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des 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.

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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

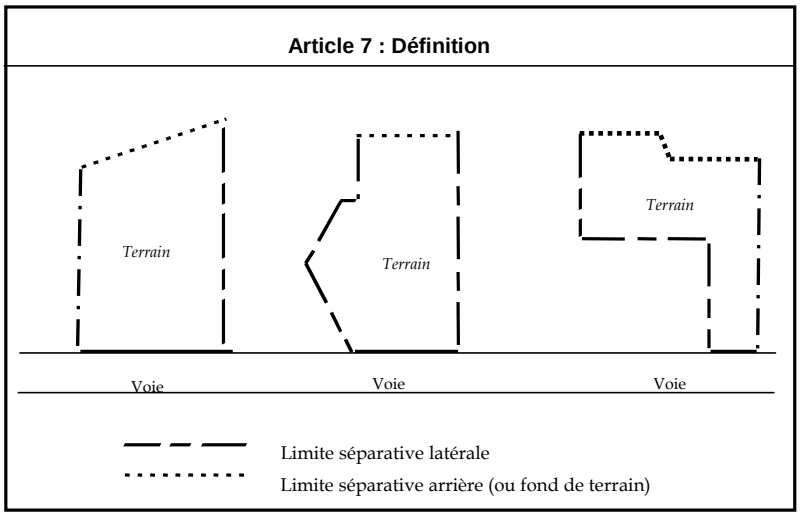
♦ Bande de constructibilité principale :

Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGe.

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction d'une bande de constructibilité d'une profondeur de 23 mètres dans les secteurs UGa, UGc et UGe et de 25 mètres dans le secteur UGb, mesurée perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement, définie à l'article 6, des voies ouvertes à la circulation générale et existantes avant la date d'approbation du PLU. Au-delà de cette bande de constructibilité principale, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

7.2 - Règles d'implantation

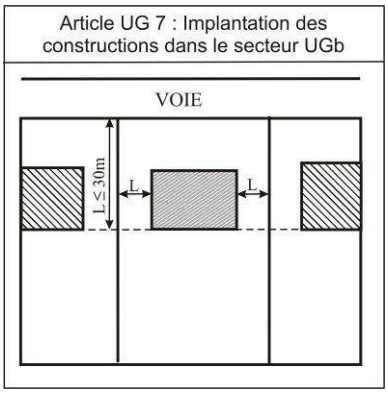
7.2.1 - Implantation des constructions dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGe

a) Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale :

Dans les secteurs UGa, UGc et UGe, les constructions peuvent être implantées, dans la bande de constructibilité principale, sur une ou les deux limites latérales, suivant les conditions définies ci-après. Si la façade du terrain sur rue est :

- inférieure à 8 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites latérales ;
- comprise entre 8 mètres et 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites ou en retrait d'une limite ;
- comprise entre 14 mètres et 20 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale ou en retrait des deux limites ;
- supérieure à 20 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des deux limites latérales.

Dans le secteur UGb, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.



Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation différente est autorisée à l'intérieur de la bande de constructibilité principale, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en limite de terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie de ces constructions environnantes, sans pouvoir dépasser les dimensions de ces constructions sur lequel elle s'adosse, aussi bien en longueur qu'en hauteur ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.123-1,7°, située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. 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 ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, abris de jardin,…) d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres ;
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

a. Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (dans la bande de constructibilité restreinte) :

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions sont interdites. Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

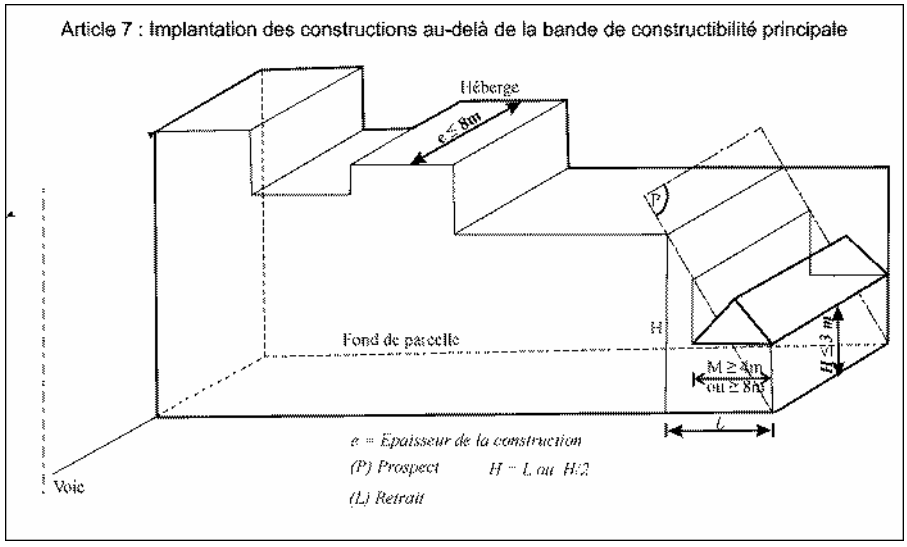
1. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis. Lorsqu'il s'agit d'un abri de jardin, ce dernier doit être implanté en limite séparative ;
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

   Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

   Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

   Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

   Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.



3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. Lorsqu'il s'agit de l'extension ou la surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les constructions doivent cependant être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 ci-après.
5. Lorsque que 80% au moins de l'emprise au sol de la construction, telle qu'elle est définie à l'article 9, est implantée dans la bande de constructibilité principale, alors un maximum de 20% de cette emprise peut être réalisée dans la bande de constructibilité restreinte. Si cette partie de construction s'implante sur un EVIP, les dispositions de l'article 11.2 s'appliquent. En outre, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 ci-après.
6. Dans le cas de constructions édifiées sur des terrains dits « en drapeau » (cf paragraphe 7.2.3 ci-après) non bâtis et existants à la date d'approbation du PLU.

7.2.2 - Implantation des constructions dans le secteur UGd

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites au-delà de la marge de reculement figurée aux documents graphiques.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 mètres, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[11], d'une hauteur maximale de 2,60 m ainsi que les constructions destinées au stationnement peuvent s'implanter conformément de la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

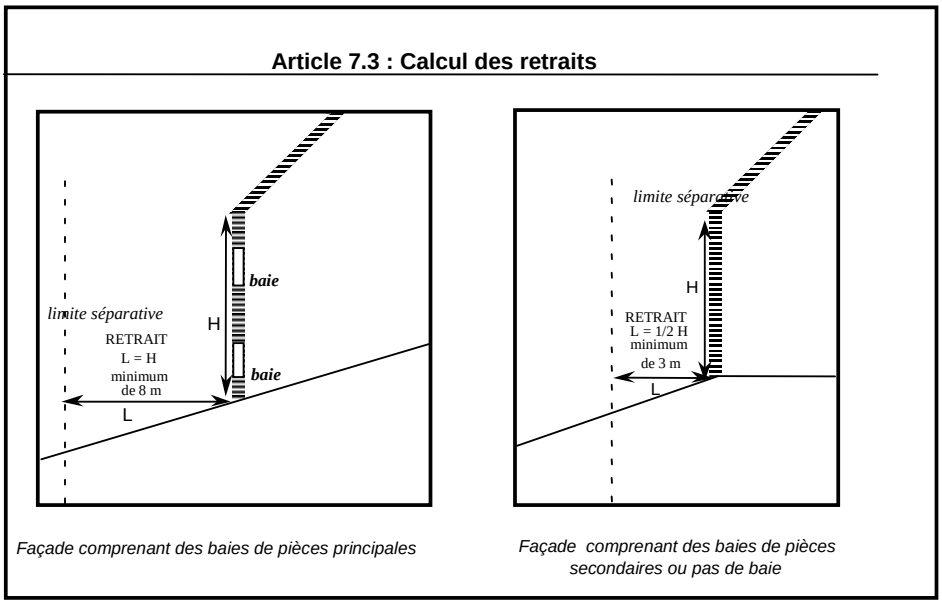
[11] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 3 mètres et de 2,50 mètres **dans les secteurs UGc et UGe.**



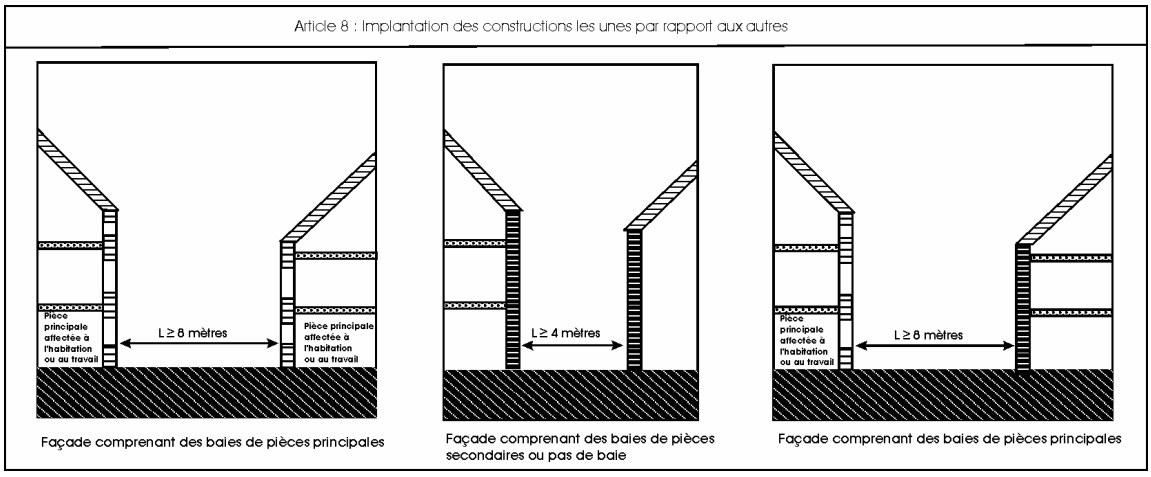
Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.



8.2 - Dispositions particulières

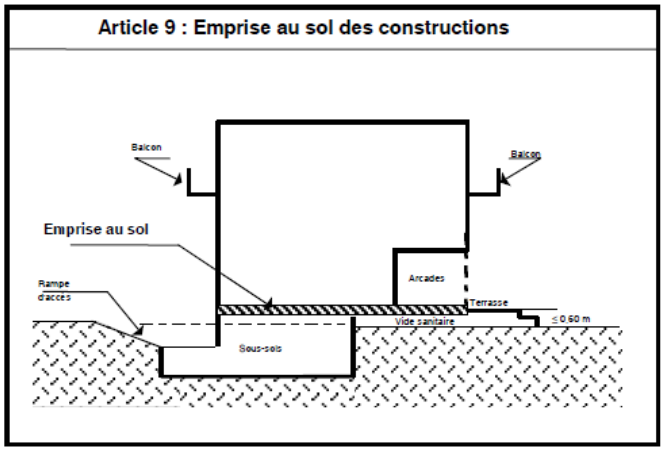
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UG 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

9.2.1 – Dans les secteurs UGa, UGc, UGd et UGe

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur UGe, l'emprise au sol des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques (« dispositions réglementaires particulières »), est fixée à 40% de la superficie totale du terrain. En outre, dans le cas de l'extension ou de la reconstruction d'un bâtiment comprenant initialement un commerce, la partie de la construction correspondant à la surface de plancher destinée à un commerce en rez-de-chaussée est déduite du calcul, sur la totalité du terrain, de l'emprise au sol des constructions.

9.2.2. – Dans le secteur UGb

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 25% de la superficie totale du terrain.

9.2.3 – Dans tous les secteurs

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

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

~~* d'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~

- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 – Définition

Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

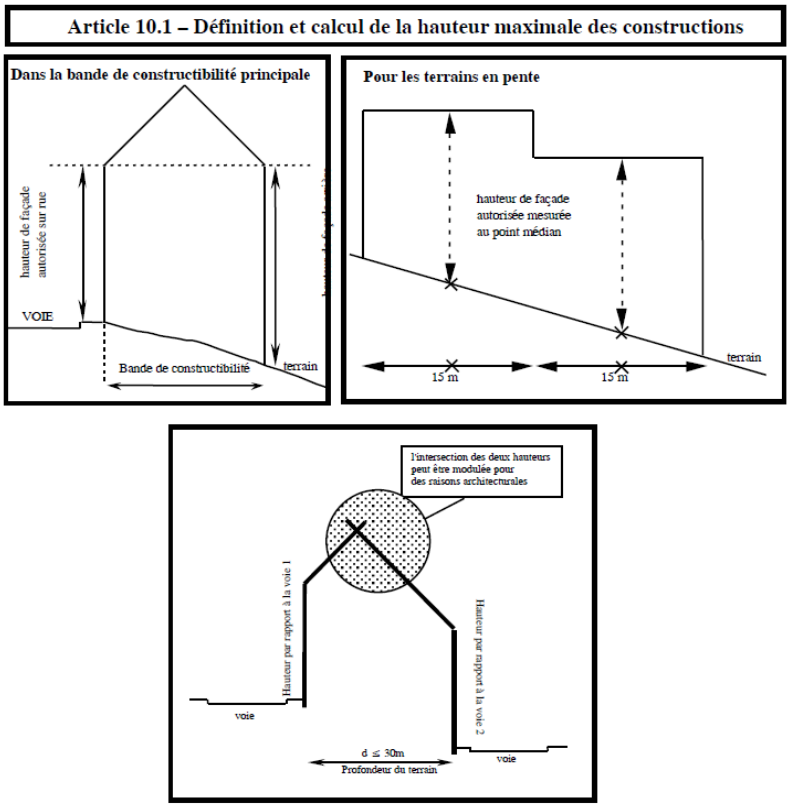
♦ Pour les constructions ou parties de constructions situées dans la bande de constructibilité principale définie à l'article UG 7.1, les hauteurs sont mesurées :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction implantée à l'alignement et à partir du sol naturel apparent pour les constructions implantées en retrait de l'alignement. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les façades arrières situées dans la bande de constructibilité principale, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 30 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe. Dans ce cas, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.

♦ Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà des bandes définies à l'article UG 7.1, les hauteurs sont mesurées :

- par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- **dans les secteurs UGa, UGb et UGc**, 7 mètres à l'égout du toit ;
- **dans les secteurs UGd et UGe**, 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le secteur UGe, la hauteur maximale des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques, est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes, y compris les abris de jardin, est limitée à 2,60 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les secteurs, il ne peut être établi au-dessus de l'égout du toit plus d'un niveau de combles habitables.

10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence ;
- dans le secteur UGe, pour les constructions qui pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 1 mètre.

Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règles générales

Les utilisateurs des sols sont tenus de respecter les prescriptions énoncées ci-après traitant et de se reporter au cahier des "Recommandations architecturales", traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Le permis de construire et les autres autorisations peuvent être refusés ou être accordés sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les nouvelles constructions, les extensions et les clôtures doivent respecter les prescriptions architecturales énoncées ci-dessous. Toutefois, des projets qui ne respecteraient pas certaines de ces prescriptions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire ou pour tenir compte du caractère spécifique du bâtiment et / ou d'une expression architecturale moderne de qualité.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Sont interdits :

- les terrassements et surélévations de terrains abusifs et injustifiés ;
- les cours anglaises à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols ;
- les terrasses de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 mètres.

11.1.1 – Les constructions nouvelles

L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, tout en respectant le caractère du quartier dans lequel elles sont édifiées.

L'harmonie des constructions nouvelles, avec celles qui constituent la ou les références typologiques du secteur, doit être recherchée :

- dans le maintien de l'échelle parcellaire ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques des façades du secteur ;
- dans les rapports pleins / vides.

♦ Les toitures :

Sont interdites :

- les combles à la Mansart ;
- les lucarnes de formes et proportions incongrues ;
- les chiens assis ;
- les lucarnes rampantes ;
- les lucarnes dont les dimensions sont égales ou supérieures à celles du percement situé à l'étage inférieur ;
- les plaques onduléees auto portantes notamment, la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment et tout type de couverture spécifique d'autres régions.

Les percements en toiture en dimensions et nombre réduits, doivent respecter le rythme des percements de la façade.

Les châssis vitrés peuvent être posés et encastrés dans la couverture et sont limités à une surface hors tout de 1 m².

♦ Les façades :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ;
- les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris.

Les antennes paraboliques sont autorisées à raison d'une par construction principale et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public.

11.1.2 – Les constructions annexes

Isolées, accolées à la construction principale ou à la clôture, les annexes (garages, remises, buanderies...vérandas, marquises, auvents...) doivent s'harmoniser par leurs volumes et leurs matériaux de construction à la construction principale ou à la clôture.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

La création de percements doit être limitée au strict nécessaire et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Les panneaux solaires et les serres doivent être peu visibles des voies publiques.

11.1.3 – Les constructions existantes

♦ Principes généraux :

La réhabilitation ou la modification d'une construction existante doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

♦ Volumes, modifications, extensions :

Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle ou de l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat

En cas d'extension, elle doit être harmonisée à la construction existante dans les proportions, pentes des toitures, matériaux et couleurs.

♦ La toiture, charpente, couverture, percements :

Les anciennes charpentes doivent être, si possible, conservées, sauf si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes, ou en vue d'une amélioration de la composition architecturale.

La couverture doit être refaite dans son matériau d'origine, à l'exclusion des matériaux interdits.

Les souches de cheminées et conduits de ventilation existants doivent être maintenus en lieux et places (à proximité du faîtage) et refaits dans les mêmes matériaux, briques pleines apparentes ou enduites. Si de nouvelles ventilations sont créées, elles sont regroupées dans une souche située le plus près possible du faîtage suivant le modèle des souches anciennes existantes.

Les lucarnes traditionnelles existantes doivent maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales ou restituées, si besoin est, dans leur état d'origine.

Si de nouvelles ouvertures sont créées en toiture (lucarnes ou châssis de toit), leur localisation doit se composer avec les percements et l'ordonnancement de la façade qu'elles surmontent (par exemple axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade). Elles doivent être de proportions inférieures à celles des ouvertures situées au niveau droit inférieur.

Les façades et les jouées des lucarnes doivent être toujours verticales. Elles peuvent être en maçonnerie ou en bois et doivent présenter le même aspect fini que la façade.

Les châssis de toit (de type vélux) doivent être en nombre limité, posés et encastrées dans la couverture.

Sont interdits :

- les toitures et combles à la Mansart ;
- les chiens assis et lucarnes rampantes, les lucarnes groupées ou à jouées obliques ;
- les plaques onduléees auto portantes notamment, la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment, tout type de couverture étranger à la région et tout type de matériaux ne présentant pas des garanties de durabilité et d'aspect convenable.

♦ La façade (composition, percements, murs enduits et couleurs, la modénature) :

La composition d'origine des façades doit être maintenue ou restituée selon le cas.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent conservées ou restituées, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation totale ou reproduction de la modénature existante dans son intégrité (profils et matériaux).

Les maçonneries de meulière doivent conservées apparentes lorsqu'elles se trouvent intégrées à une architecture composée avec ce matériau de parement.

Les murs et les pièces de bois, telles que les linteaux, initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés.

La couleur de l'enduit doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur. Le blanc pur est exclu des enduits de restauration.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois,... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les incrustations de linteaux de bois apparents, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;

- l'emploi à nu en parement des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris...

♦ Menuiseries, ferronneries :

En cas de réfection ou de remplacement des fenêtres, une exécution proche de l'identique est à rechercher, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections des montants et petits bois, le dessin de la menuiserie devant être en cohérence avec le caractère de la construction.

Les portes anciennes doivent conservées et restaurées. En cas de remplacement, elles doivent être refaites avec une facture proche de celles des modèles anciens, en harmonie avec le style de la construction.

Tous les volets d'une même façade doivent être de même facture.

Tous les éléments en bois (huisseries, volets, portes) doivent être peints.

Les garde-corps et tout autre élément en ferronnerie ancien, doivent être conservés et restaurés. Les ferronneries nouvellement installées doivent respecter un dessin simple ou une copie d'un modèle ancien.

Sont interdits :

- le doublage des fenêtres par des châssis posés au nu de la façade ;
- les volets à barres et écharpes ;
- les coffres des volets roulants, en saillie sur la façade ou en tableau au nu de la façade ;
- les couleurs vives et agressives.

11.1.4 – Façades commerciales

Toute création ou modification d'une devanture de commerce doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. Le dossier doit comporter tous les éléments nécessaires à son instruction : formulaire de déclaration de travaux, plan de situation, plan de masse (extrait de cadastre), état de l'existant, état futur (plans coupes et élévations rendant compte de la totalité de la façade et au besoin des constructions mitoyennes, des croquis de détails), un descriptif des travaux avec échantillons des couleurs, matériaux et accessoires de façade, croquis des enseignes avec leur descriptif.

♦ Composition des façades commerciales, matériaux et couleurs :

Toute modification ou création d'une devanture de commerce dans sa conception doit respecter :

- les lignes verticales du rythme parcellaire ;
- les lignes horizontales des hauteurs d'étage ;
- la continuité dans les descentes de charges et des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- l'ordonnancement des baies des étages supérieurs de la construction.

Une devanture en feuillure (ou en creux) est conçue comme un simple percement du mur ; à l'exception des parties vitrées, le reste de la devanture devant être traitée comme une maçonnerie, enduite ou non, dans la continuité des étages supérieurs.

Une devanture en applique doit être réalisée avec des menuiseries de bois peints, posées en saillie du nu du mur. Les parties maçonnées restant visibles doivent être traitées dans un matériau et une teinte identiques à ceux de la construction.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement.

♦ Les accessoires de la devanture :

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Les enseignes sont régies par les Lois n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et n° 95.101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application et par l'Arrêté Municipal n° A/96-22 du 15 janvier 1996.

Sont interdits :

- les stores en capote ou en corbeille ;
- les marquises et "casquettes" ;
- les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie ;
- l'association de matériaux hétéroclites.

11.1.5 – Les clôtures

♦ Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Toute demande de Permis de Construire, de Déclaration de Travaux, ou d'Autorisation d'Occupation des Sols, comporte un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précise la hauteur, la nature des matériaux et le dessin de la clôture, les couleurs, tant pour les interventions sur les clôtures existantes que pour les clôtures à construire.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1** : Allée des Capucins, Allée Jacques Lemercier, Allée de l'Alliance, Villa De La Reine, Impasse Etienne Mulot, Impasse Adèle Mulot, Impasse Marguerite, Villa Saint Charles, Villa Saint Symphorien, La Cite Des Petits Bois, Square Du Pont Colbert*, etc...

(* Square du Pont Colbert : excepté pour les clôtures situées sur la rue du Pont Colbert : règlement Secteur 2).

Ces secteurs sont pour la plupart des lotissements privés, récents pour certains, situés en-dehors des voies publiques principales. Ils ont la particularité de présenter chacun une grande homogénéité dans l'aspect de leurs clôtures (clôtures d'origine généralement issues d'un cahier des charges datant de la création du lotissement).

Afin de préserver cette homogénéité, les clôtures existantes doivent être conservées ou réhabilitées à l'identique. Les nouvelles clôtures doivent être conçues suivant le modèle d'origine existant : matériaux, hauteurs, portes et portails, occultation, végétation.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 :** Clagny-Glatigny, Saint-Antoine, l'Ermitage, Montbauron, République, Notre-Dame, Alexis Fourcault, les Gonards

- Matériaux :

Sont interdits :

L'usage de l'enduit ciment est interdit en parement de mur comme en jointoiement ou rejointoiement des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre.

- les plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, le PVC, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés ;
- les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
- les systèmes d'occultation en plastique.

- Clôtures sur rue :

- *Conservation et réhabilitation des clôtures :*

Le traitement des clôtures, composées essentiellement de murs maçonnés, doit être refait à l'identique (meulières, moellons apparents, joints, enduits à pierre vue, enduits grattés ou talochés). Les différences de texture ou de coloration doivent être conservées ou restaurées.

Les maçonneries en moellons appareillés ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, sont nettoyées, vérifiées et rejointoyées. Le rejointoiement est effectué de préférence avec un mélange plâtre et chaux grasse. Les joints sont réguliers ou "beurré à fleur" (ou "pierre vue" : les joints affleurent le nu de la façade, ni en creux ni en relief) en suivant les irrégularités du parement. Ils ne peuvent jamais être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

A l'inverse, les murs de clôture initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être découverts, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents vulnérables aux intempéries. Ces enduits à l'origine, étaient composés de plâtre, de chaux et de sable. Ils sont lisses ou à très faible relief, de finition grattée ou talochée. L'enduit ciment est interdit. Incompatible avec le bâti ancien, il favorise l'apparition de désordres esthétiques et techniques.

Pour la bonne conservation des maçonneries, il est nécessaire de refaire ces enduits, suivant une mise en oeuvre traditionnelle, en utilisant des matériaux compatibles avec le bâti ancien (plâtre et chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle pure).

- Types de clôtures autorisés :

- *Mur bahut et grille :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Il doit être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant et recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" (pour la mise en oeuvre des enduits, cf. Conservation et réhabilitation des clôtures). Il doit être couronné d'un chaperon maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne pouvant pas excéder 4 cm.

Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur : enduit hydraulique, appareillage de pierres telles que le grès, meulière ou maçonnerie de pierres en blocage.

La grille est un ouvrage de serrurerie, formé d'un barreaudage vertical de section ronde. Elle se finit en pointe à son sommet. Elle peut être travaillée posséder des volutes ou autres ornements. Elle doit être peinte de couleur sombre.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

- *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Le mur peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé; les montants en béton sont interdits; juste derrière doit être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

- *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie est fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 cm de largeur doivent être peintes.

- *Mur maçonné :*

Ce type de clôture est autorisé uniquement dans les secteurs Clagny-Glatigny, Saint Antoine et les Gonards quand la clôture prolonge une construction située sur l'alignement de la rue. La longueur du mur doit être inférieure ou égale à 8 mètres ou présenter une alternance mur plein / mur bahut et grilles.

Le mur peut être en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant et recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" (pour la mise en oeuvre des enduits, cf. Conservation et réhabilitation des clôtures). Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques. Le débord du chaperon, par rapport au mur, ne peut pas excéder 4 cm, le soubassement devant recevoir un traitement architectural.

- *Occultation :*

En cas d'occultation, seule une plaque de tôle plate est autorisée derrière les barreaux (côté privatif). Elle doit être peinte de la couleur de ces derniers et doit être moins haute que la grille qui la supporte. Dans tous les cas, l'occultation doit être partielle, elle ne doit pas se prolonger sur tout le linéaire de la clôture.

- Végétation :

Les clôtures peuvent être doublées de haies.

- *Haie taillée :*

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 m de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

- *Haie libre :*

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 m au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

- *Essences :*

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable d'utiliser des essences locales.

- *Portes et portails :*

Les portes et portails doivent être de même nature que les clôtures. Les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie, de même nature que le mur bahut. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3,5 m pour les portails. Il est interdit d'occulter, par une plaque de tôle ou tout autre système, les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF, ainsi que la boite aux lettres, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

- Les clôtures en limites séparatives :

Elles pourront être constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Elles ne peuvent excéder la hauteur des clôtures sur rue, la hauteur prise en compte étant celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

♦ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 :** Porchefontaine, Hélène André et Marie Henriette, Vieille Eglise, rues de Nancy Metz et Verdun, Lotissement Saint Symphorien, Impasse H. Simon, rue du Pré aux Bois

- Matériaux :

Sont interdits :

- l'usage de l'enduit ciment est interdit en parement de mur comme en jointoiement ou rejointoiement des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre ;
- les plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés ;
- les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
- les systèmes d'occultation en plastique.

- Types de clôtures sur rue autorisés :

- *Mur bahut et grille :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne devant pas excéder 4 cm. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille est un ouvrage de serrurerie. Elle doit être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

- *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé. Juste derrière, doit être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

- *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Le barreaudage en bois plat, à claire voie est fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 cm de largeur doivent être peintes.

- *Mur bahut et lisses :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Les lisses doivent être de section simple en bois ou en métal.

- *Mur maçonné :*

Ce type de clôture est autorisé uniquement dans le secteur de Porchefontaine quand la clôture prolonge une construction située sur l'alignement de la rue.

Le mur peut en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles de briques ou maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne devant pas excéder 4 cm. Le soubassement doit recevoir un traitement architectural.

- *Occultation :*

Afin de maintenir une certaine transparence par rapport à la rue, en cas d'occultation, celle-ci doit être partielle : elle ne doit pas se prolonger sur tout le linéaire de l'ensemble de la clôture.

- *Portes et portails :*

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures. La largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3,5 m pour les portails. Les coffrets EDF, ainsi que la boite aux lettres, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

- Les clôtures en limites séparatives :

Elles peuvent être constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Elles ne peuvent excéder la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

11.1.6 - Les opérations groupées et les lotissements

La composition d'ensemble des opérations groupées et des lotissements doit tenir compte des éléments suivants:

- de la configuration de la parcelle et du terrain ;
- des éléments structurants externes (voirie, espaces verts, espaces boisés, alignements...) ;
- de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

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, ainsi que les parties de construction visées au 5° du b) de l'article 7.2.1.

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

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

Article UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de SHON surface de plancher ;

1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.

3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les espaces de stationnement, aménagés en surface, doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la nature du sous-sol. L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique facilitant la pénétration des eaux doit, en particulier, être favorisée.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Une place de stationnement correspond à 1,5 m².

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UG 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain ~~non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux~~ qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

Un espace libre est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez de chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. ~~Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.~~

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article UG 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est fixé suivant les règles suivantes :~~

1. ~~**Dans les secteurs UGa, UGc, UGd et UGe** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,50. Toutefois, dans le secteur UGc, pour les terrains situés le long des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut, il est ajouté un coefficient d'occupation du sol de 0,15 pour les opérations comportant des commerces en rez-de-chaussée. Les COS sont, alors, cumulables. Les commerces doivent être, cependant, exclusivement implantés dans la bande de constructibilité principale définie à l'article UG7.~~
2. ~~**Dans le secteur UGb** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.~~

~~Le COS n'est pas applicable :~~

~~* aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;~~

~~* aux locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

~~En outre, en application de l'article L.123-1-5°, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut, pour des motifs d'urbanisme et d'architecture, être autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.~~

~~Un dépassement de 20% peut être, en outre, autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.~~

ZONE UI

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion, Satory et les Matelots-Mortemets, concernant la zone UI, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces de détail, à l'exception de ceux visés à article 2.
2. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
4. **Dans la zone UI et les secteurs UIc et UId**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux exclusivement liés à une activité tertiaire.
5. **Dans les secteurs UIa et UIb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts, sauf ceux strictement liés à une activité de production autorisée.

Article UI 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 à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, …).
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
4. **Dans les secteurs UIa et UIb**, sur le plateau de Satory, les constructions à destination de commerce dès lors qu'elles répondent exclusivement à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers desdits secteurs.
5. **Dans la zone UI et les secteurs UIa et UIb** situés sur le plateau de Satory à proximité du site classé de la Vallée de la Bièvre, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt dès lors que leur localisation tient compte de la qualité du boisement et de leur intégration paysagère.
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
7. Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés :
   - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
   - les constructions neuves, dès lors que leur surface hors œuvre nette (~~SHON~~ surface de plancher), par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, est au plus égale à :
     - 20 m² dans le secteur des Matelots ;
     - 200 m² dans le secteur de Satory.

Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré12, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

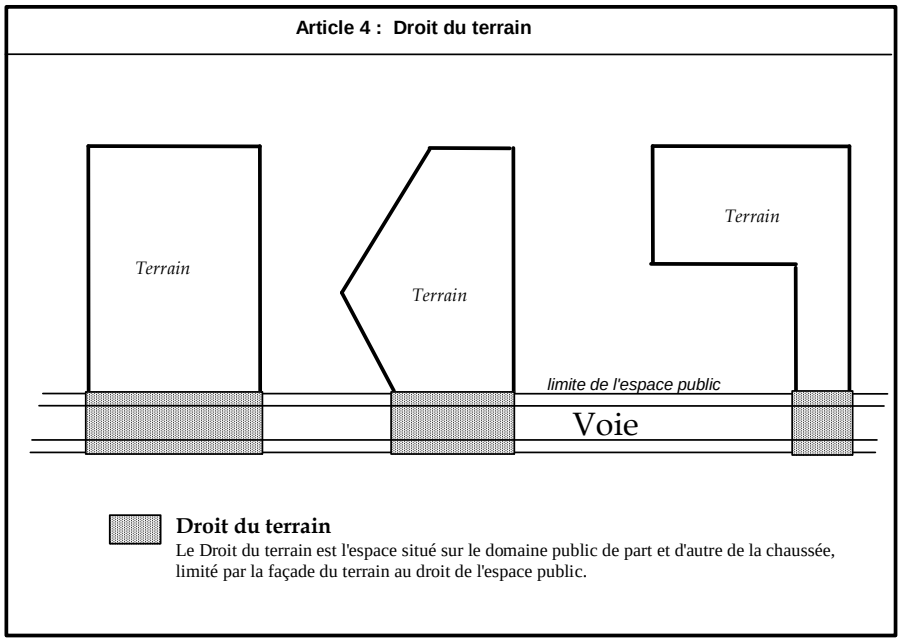
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Dans les secteurs UIa et UIb, les aménagements doivent s'insérer dans le cadre du protocole de gestion de l'eau de la Vallée de la Bièvre.

[12] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement (Cf. plans des zones d'assainissement joints en annexe du dossier de PLU), leur superficie minimale pour être constructible n'est pas réglementée.~~

~~Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ils doivent avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement non collectif selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.~~

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement portées aux documents graphiques ou, en l'absence de marges, être implantées en retrait de l'axe des voies, avec un minimum de 15 mètres et de 10 mètres dans le secteur UIb.

Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'article 1er de l'arrêté du 25 avril 1963 doivent, en outre, respecter une marge d'isolement de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie.

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.

6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des 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.

6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est destinée aux bureaux de gardien ou de pointage ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

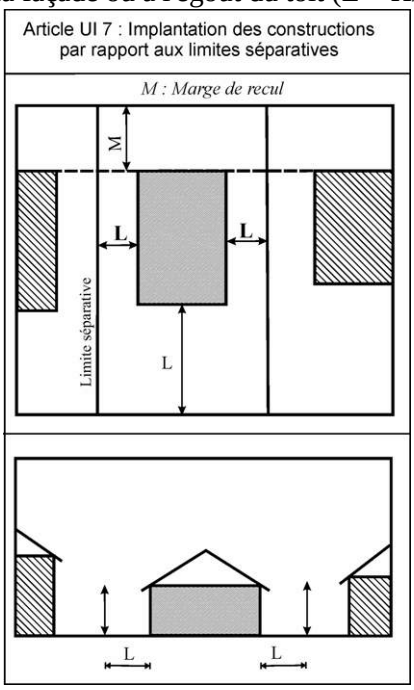
7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.



Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

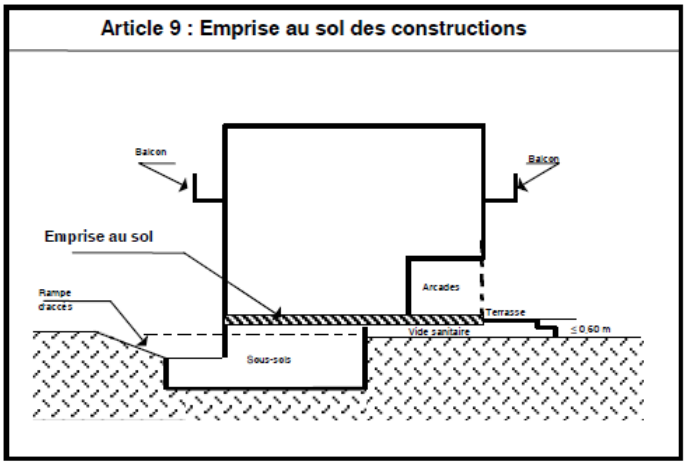
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain. Toutefois, dans le secteur UIa, cette emprise est portée à 50% et à 45% dans le secteur UIb.

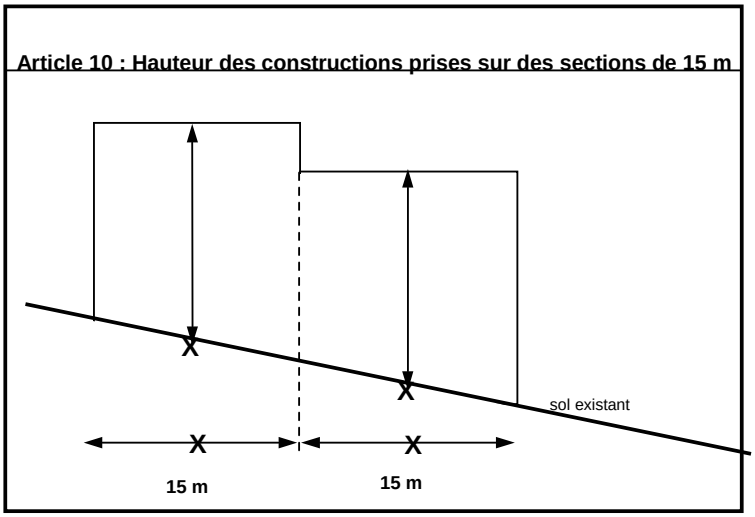
Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.



10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **la zone UI et le secteur UId** ;
- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **le secteur UIa** ;
- 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, y compris les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dans **le secteur UIb** ;
- 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **le secteur UIc**.

10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour tenir compte de la topographie du terrain. En particulier, dans le secteur UId, aucune construction ne doit être visible depuis le Domaine National.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – Principes généraux

La zone UI et ses secteurs, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ~~ils~~ elles s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ~~cet équipement~~ cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Aucune construction sur le plateau de Satory ne doit être visible depuis le Domaine National.

11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

Article UI 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UI 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

Dans les secteurs UIa et UIb, situés sur le plateau de Satory, un soin particulier doit être apporté au traitement paysager bordant le site classé de la vallée de la Bièvre, afin de créer un écran végétal pouvant être composé d'arbres de hautes tiges et d'arbres touffus.

13.4 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.5 – Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aires de stationnement à l'air libre et de voies de desserte.

~~Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est fixé suivant les règles suivantes :~~

~~1) **Dans le secteur UI** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,50.~~

~~2) **Dans le secteur UIa** – le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,90.~~

~~3) **Dans les secteurs UId** - le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00.~~

~~4) **Dans le secteur UIb** – le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,4.~~

~~5) **Dans le secteur UIc** – le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.~~

~~Un dépassement de 20% peut être, en outre, autorisé en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 24 novembre 1995.~~

~~Toutefois, dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, les constructions neuves sont limitées, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, à une SHON surface de plancher de :~~

~~* 20 m² dans le secteur UId (secteur des Matelots) ;~~

~~* 200 m² dans la partie concernée (secteur de Satory) de la zone UI et du secteur UIa.~~

ZONE UJ

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article UJ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, à l'exception des occupation et utilisation prévues à l'article UJ2.
5. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
6. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

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 ~~d'équipements collectifs~~ 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'un équipement collectif d'intérêt général~~ d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions à destination d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce dès lors qu'il s'agit d'une construction dont la surface de vente affectée relève strictement d'une activité artisanale.
4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
5. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
6. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

Article UJ 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

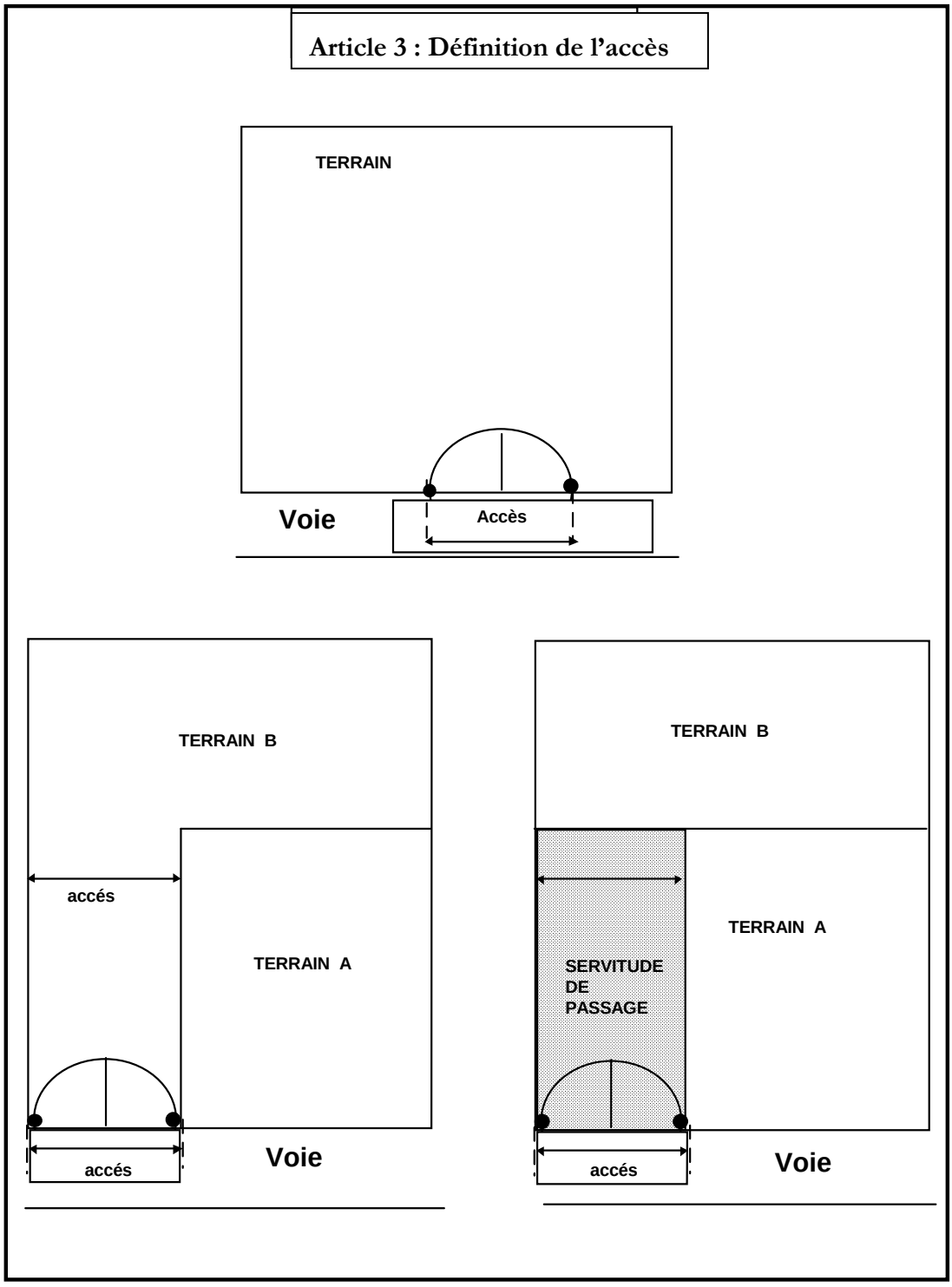
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UJ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré13, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

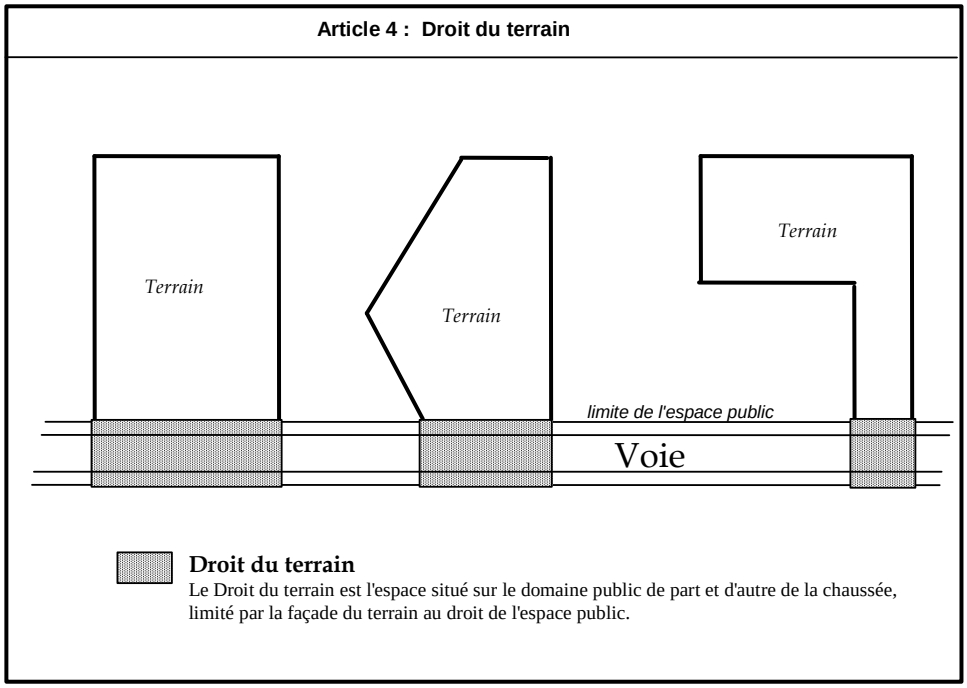
Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

[13] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UJ 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle générale

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

Toutefois, les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant un retrait de 10 mètres de l'alignement.

Les aménagements et constructions destinés à ~~un équipement collectif d'intérêt général~~ une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de ce dernier avec un minimum d'un mètre.

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.

6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des 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.

6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

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 la zone UM.

7.2.2 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[14], d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 8 mètres. Toutefois, lorsque la limite est commune avec une zone UA, UC, UD, UE ou UG, le retrait doit être au moins égal à 1,5 fois la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = 1,5 H), avec un minimum de 8 mètres. Par ailleurs, les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions destinées à ~~un équipement collectif d'intérêt général~~ une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

[14] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité

Article UJ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

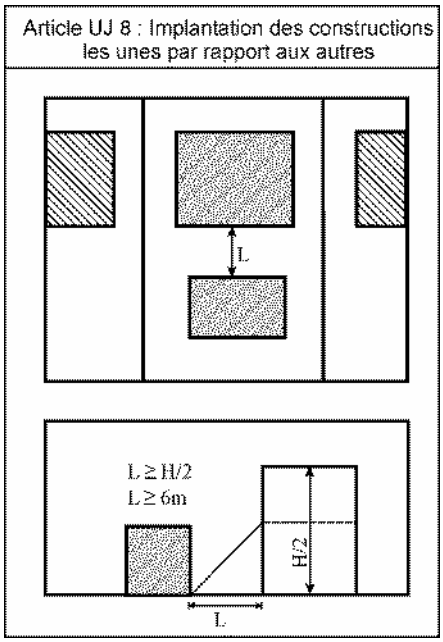
L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

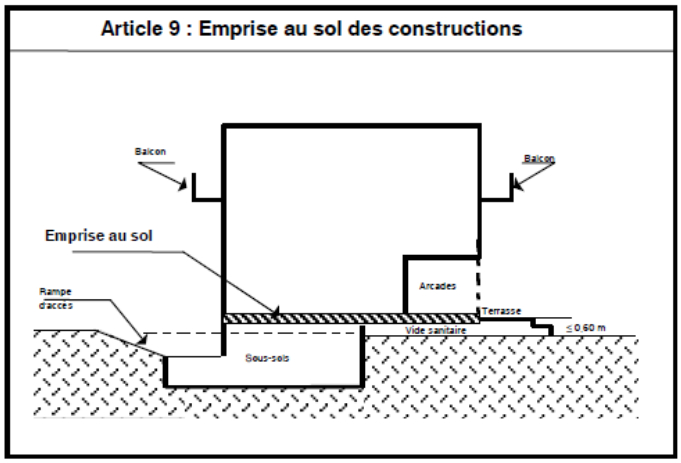


*

Article UJ 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Pour les constructions destinées à ~~un équipement collectif d'intérêt général~~ une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, cette emprise n'est pas réglementée.

9.3 - Dispositions particulières

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

~~- d'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~

- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

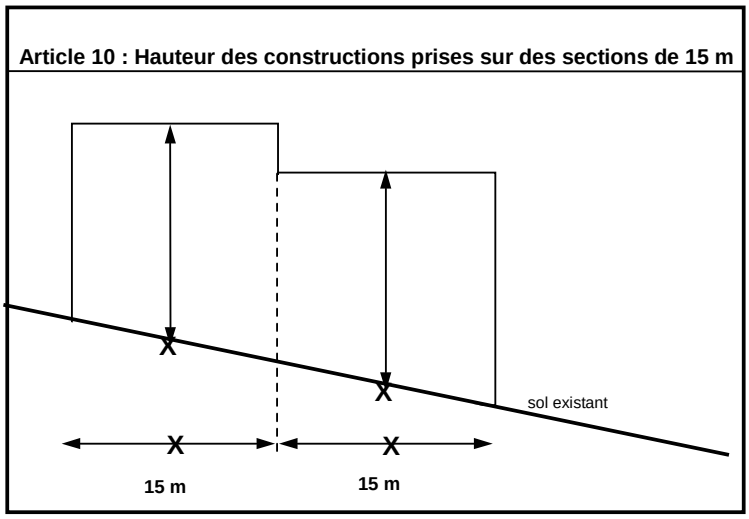
Article UJ 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.



10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ;
- 12 mètres au faîtage.

10.3 – Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article UJ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – Principes généraux

La zone UJ, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.7 peuvent être autorisées ou imposées pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ~~ils~~ elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ~~cet équipement~~ cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

Article UJ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimtés au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

* ~~en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement~~.

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UJ 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.3 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.4 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article UJ 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Sauf dispositions graphiques contraires, le coefficient d'occupation du sol est égal à 1,00.~~

~~Pour les constructions destinées à un équipement collectif d'intérêt général le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.~~

ZONE UK

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur des Matelots-Mortemets, concernant le secteur UKb, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible

Article UK 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.
2. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Article UK 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, ~~d'équipements collectifs~~ et de bureaux, les constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités militaires (mess, cuisine, foyers, bureaux, terrains de sport, surveillance, …).
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
4. Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés :
   - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
   - les constructions neuves, dès lors que leur surface hors œuvre nette (SURFACE DE PLANCHER), par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, est au plus égale à 20 m².

Article UK 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et moins de 50 mètres de longueur. Elle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UK 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles. (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

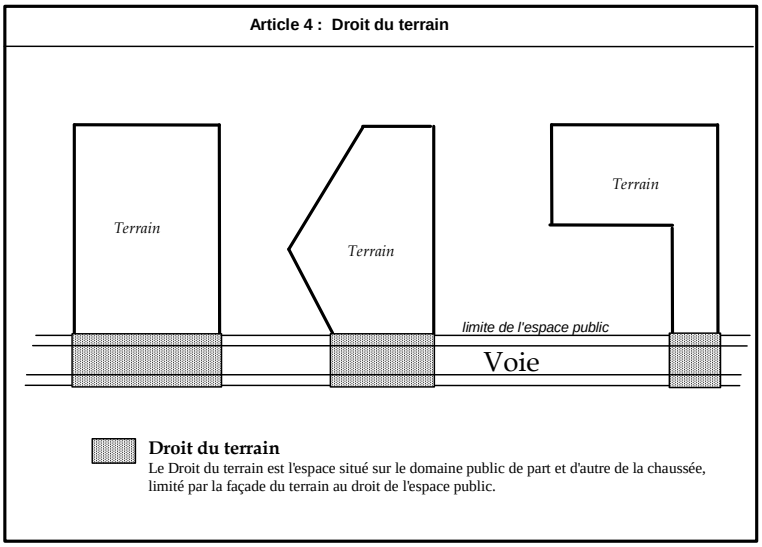
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré15, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[15] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UK 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions

6.2– Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement portées aux documents graphiques ou, en l'absence de marges, être implantées en retrait, avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies.

6.3 - Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des 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.

6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Article UK 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

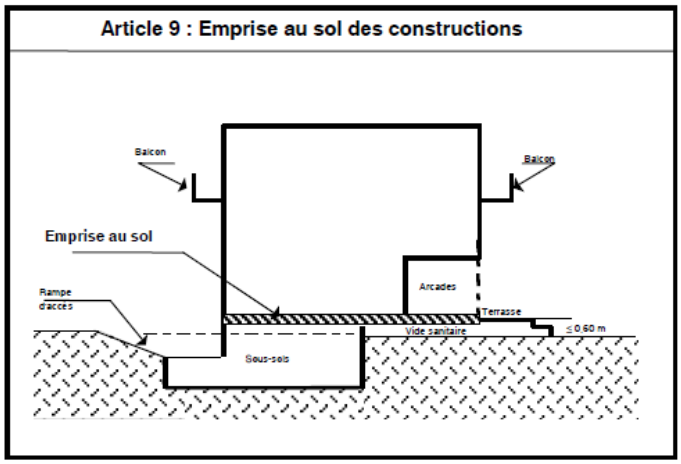
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UK 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

Article UK 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

10.2 – Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons techniques, lorsqu'il s'agit de constructions indispensables à la circulation ferroviaire, au fonctionnement du service public et dont la hauteur est recommandée par les impératifs technique de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

Article UK 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur le plateau de Satory ne doivent pas, en particulier, être visibles depuis le Domaine National.

Article UK 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UK 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnements doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies), à raison d'un arbre au moins par 50 m² de surface de terrain. L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les haies taillées de cupressus et de thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales. Ces dispositions doivent prendre en compte les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire et de l'organisation des chantiers liés à la voie ferrée.

~~Article UK 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~* Le coefficient d'occupation du sol est égal à :~~

~~* 0,50 dans le secteur UKa ;~~

~~* 0,10 dans le secteur UKb.~~

~~Toutefois, dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, les constructions neuves sont limitées, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, à une SHON surface de plancher de 20 m² dans la partie du secteur UKb concernée (secteur des Matelots).~~

ZONE UL

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Article UL 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 ~~d'équipements collectifs, de bureaux~~ à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, …).
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

Article UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

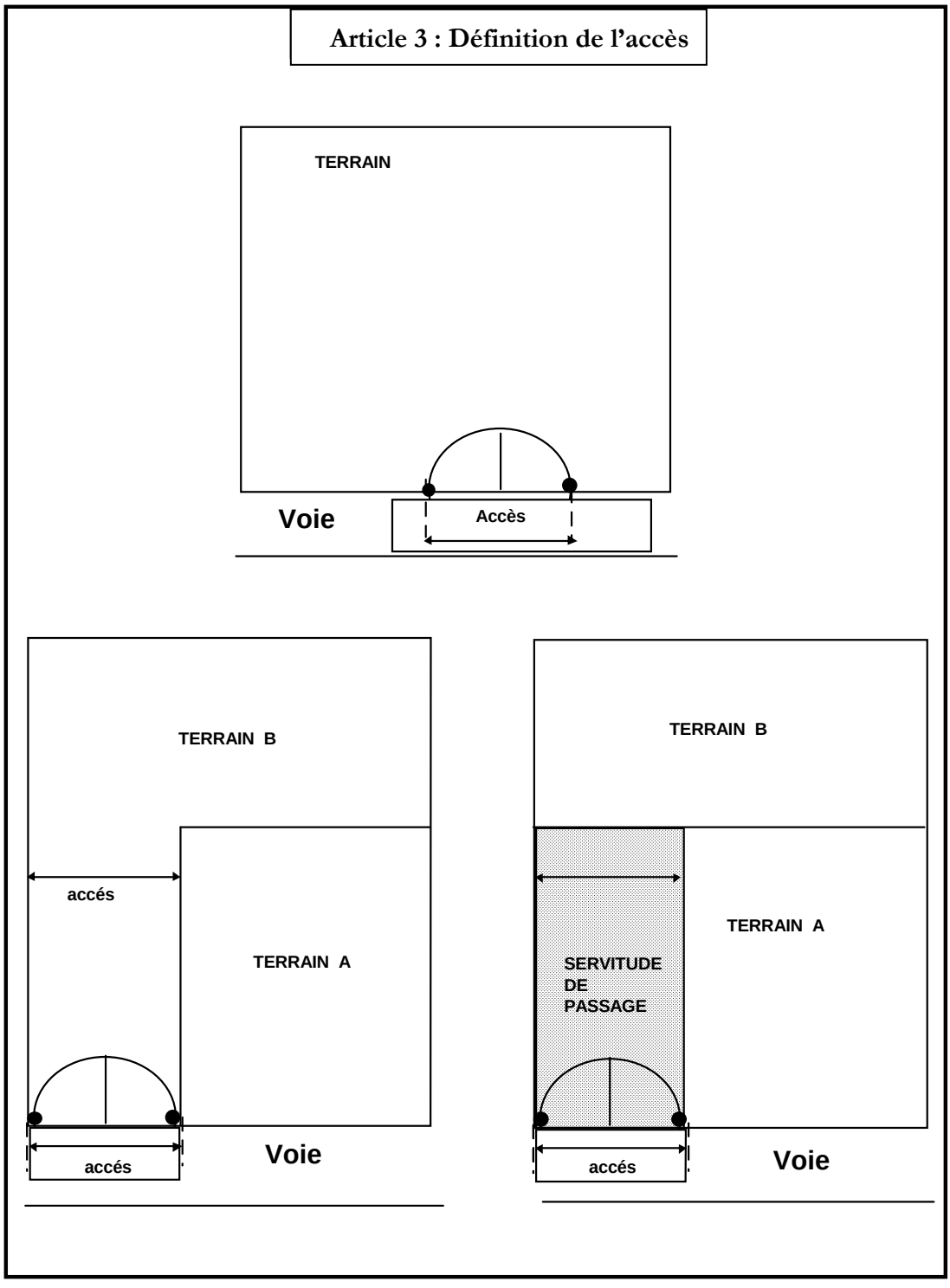
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.



3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

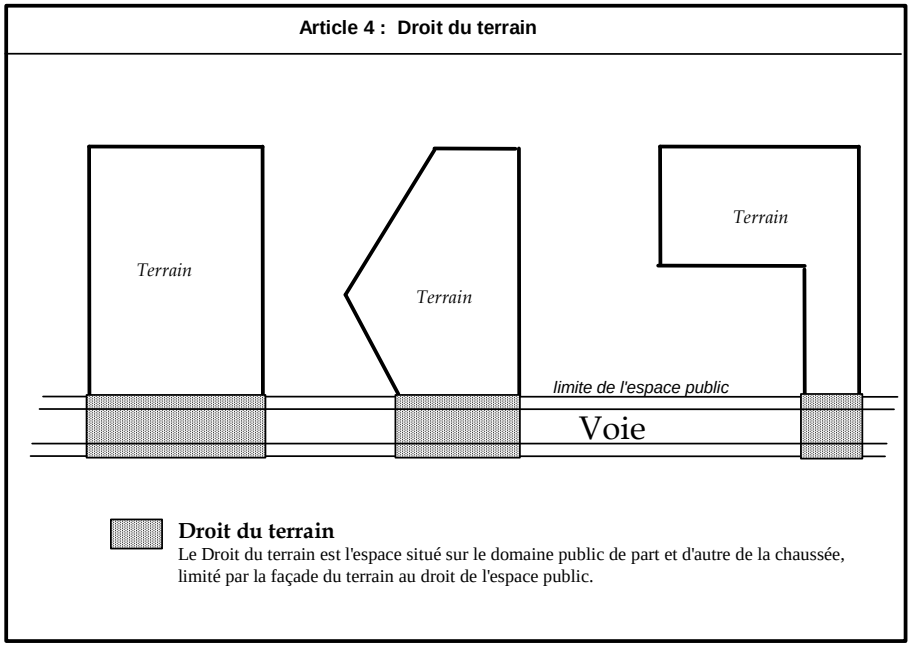
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré16, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[16] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

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.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante.
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement.
3. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait.
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

7.1 – Modalité d'application de la règle

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.1.2 - Définitions

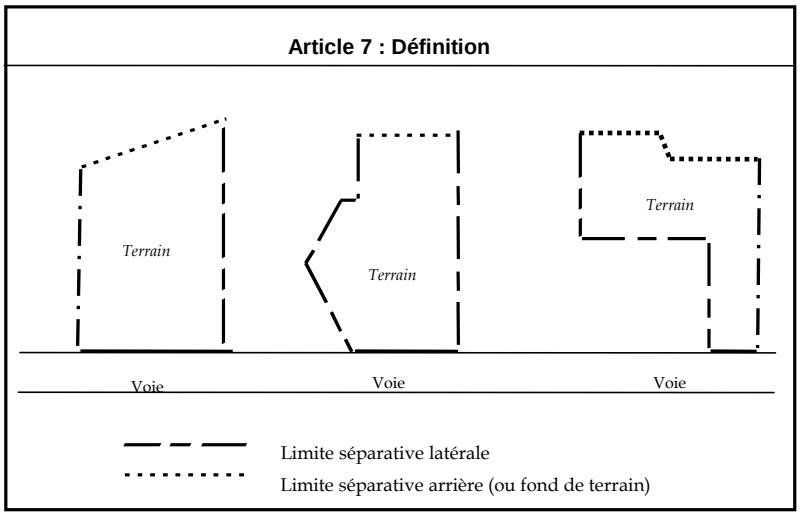
♦ Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est de 15 mètres de profondeur.

Au delà, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives. Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée à l'intérieur de la bande de 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 30 m, une composition architecturale peut être imposée comportant soit des vides, soit des ruptures architecturales.

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

Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont interdites.

Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. Si la profondeur du terrain est supérieure à 50 mètres.
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse, sans pouvoir dépasser de plus d'un mètre le faîtage de la construction voisine.

   Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
3. 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.

4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
5. Lorsqu'il s'agit de constructions non destinés à l'habitation d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres.
6. Lorsque la façade principale de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Dans ce cas, la façade opposée à la façade principale doit être contigüe à la limite séparative sur une profondeur de 20 mètres maximum. Les façades non adossées doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[17], d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

[17] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

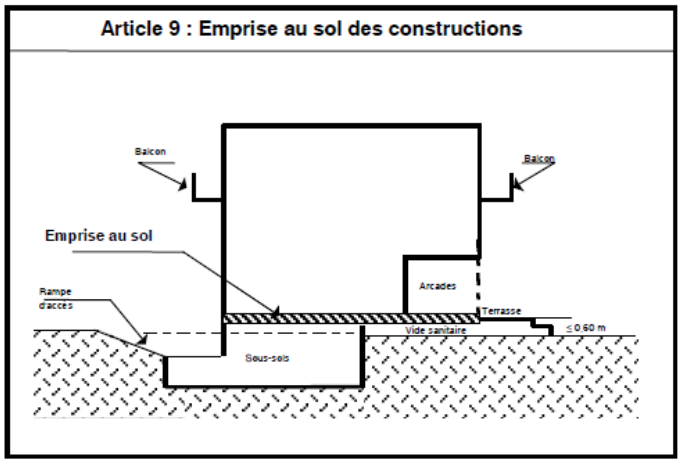
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UL 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être supérieure dans le cas :

~~* d'un dépassement de COS prévue en application de l'article L.127-1 du code de l'urbanisme ;~~

- d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

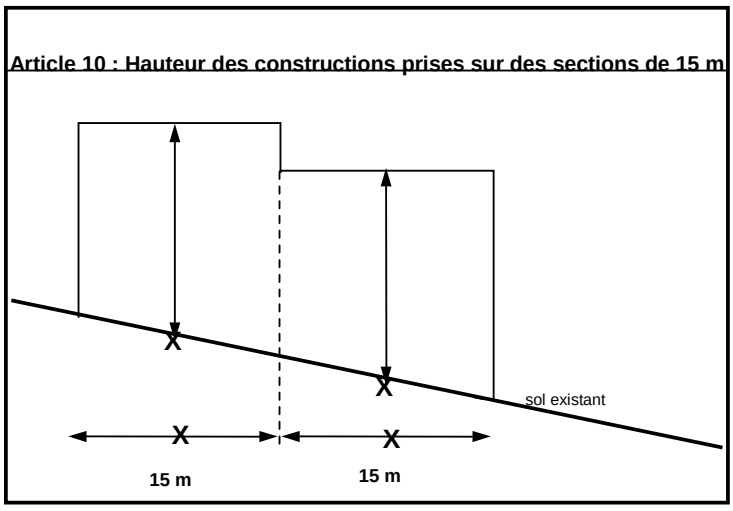
Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.



10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – Principes généraux

La zone UL, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ~~ils~~ elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ~~cet équipement~~ cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

Article UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UL 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver des compositions végétales équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

13.3 – Clôtures végétales

Haie taillée :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

13.4 – Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est égal à :~~

~~* dans la zone UL : 1,00 ;~~

~~* dans le secteur ULa : 0,10 ;~~

~~* dans le secteur ULb : 0,50.~~

ZONE UM

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion, Matelots-Mortemets, gare des Chantiers et gare Rive Droite, concernant la zone UM, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UM 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application es articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

Article UM 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 de parcs de stationnement, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôts, dès lors qu'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
   - ils sont liés à l'activité ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ;
   - **pour le secteur UMa**, ils correspondent à des activités liées à des activités ferroviaires, à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs et aux usagers ;
2. **Pour le secteur UMb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination ~~d'équipement collectif d'intérêt général~~, d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux, les constructions ou d'installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils sont situés le long du pont routier franchissant les voies ferrées et qu'ils contribuent à la continuité urbaine de la rue du parc de Clagny.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que sont maintenues leurs conditions de desserte, d'accès et de manœuvre nécessaires à la construction.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires, et à l'hébergement du personnel employé par le service public ferroviaire.
5. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
6. Les ouvrages ou travaux nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité aux gares, tels que les cheminements piétonniers, les passerelles d'accès,...
7. Les constructions à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
8. Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés :
   - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
   - les constructions neuves, dès lors que leur surface de plancher ~~hors œuvre nette (SHON)~~, par unité foncière, existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, est au plus égale à 20 m².

Article UM 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et moins de 50 mètres de longueur. Elle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UM 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré[18], conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

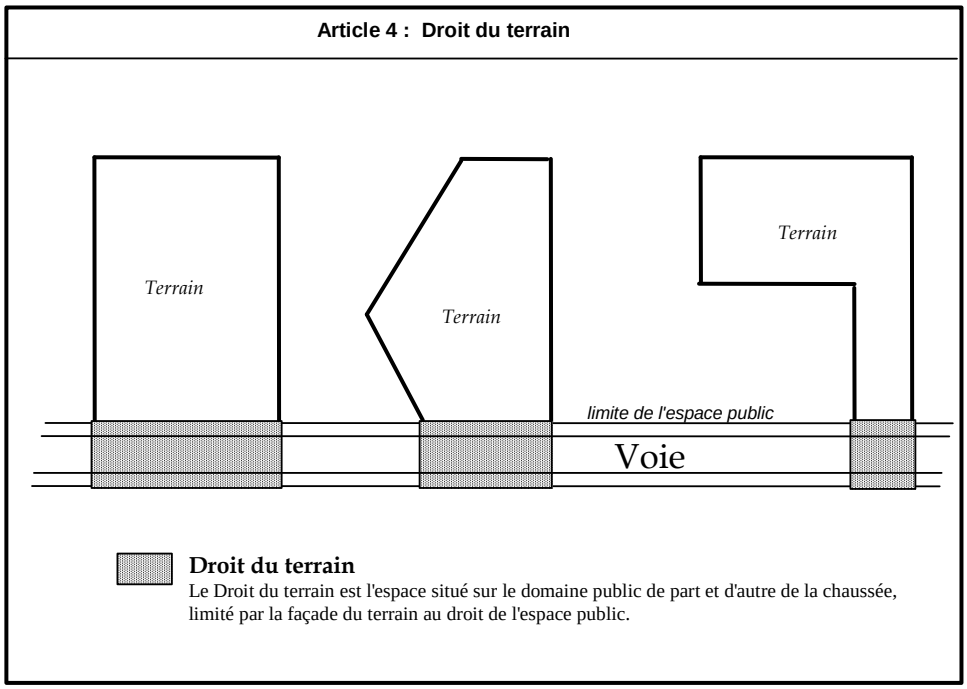
Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

[18] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UM 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle générale

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

Dans les secteurs UMa et UMb, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier, avec un minimum de 1 mètre.

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.

6.3 – Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est indispensable au fonctionnement du service public ou lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à l'exploitation ferroviaire nécessitent une implantation différente ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est indispensable au fonctionnement du service public ou lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à l'exploitation ferroviaire nécessitent une implantation différente ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Article UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article UM 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UM 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

Dans le secteur UMa, la hauteur maximale des constructions est limitée par une cote altimétrique

10.2 – Règle générale

Dans la zone UM, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UMa, à l'exception du bâtiment actuel de la gare, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser la cote altimétrique de + 146,60 NGF.

Dans le secteur UMb, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit à compter du sol au niveau des voies ferrées.

10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons techniques, lorsqu'il s'agit de constructions indispensables à la circulation ferroviaire, au fonctionnement du service public et dont la hauteur est recommandée par les impératifs technique de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

Article UM 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Les travaux notamment liés à la restauration, la surélévation et l'extension, à l'amélioration du fonctionnement des constructions doivent être conçus pour préserver le caractère patrimonial des bâtiments concernés.

Article UM 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

Dans le secteur UMb, aucune place de stationnement n'est exigée.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

~~- 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~- 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~- 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

- 1 place de stationnement par logement ;
- 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

- Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UM 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnements doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies), à raison d'un arbre au moins par 50 m² de surface de terrain. L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les haies taillées de cupressus et de thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales. Ces dispositions doivent prendre en compte les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire et de l'organisation des chantiers liés à la voie ferrée.

~~Article UM 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

~~Toutefois, dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, les constructions neuves sont limitées, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, à une SHON surface de plancher de 20 m² dans la partie de la zone UM concernée (secteur des Matelots).~~

ZONE UR

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Pion, concernant la zone UR, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les habitations légères de loisir, conformément aux dispositions des articles R.111-31 et suivants du code de l'urbanisme.
2. La pratique du camping, l'aménagement de terrains de camping et l'installation de caravanes en application des articles R.111-39 à R.111-43 du code de l'urbanisme.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts, sauf ceux strictement liés à une construction dont la destination est admise en application du présent règlement ou à un service public ou d'intérêt collectif.

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

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

1. **Dans le secteur URc**, seuls sont admis les constructions, ouvrages ou travaux liés à une activité de plein air, à un service public ou d'intérêt collectif, dès lors que la dominante végétale du secteur est préservée et mise en valeur ;
2. **Dans les secteurs URa et URb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, logement d'artisans, …) ;
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a) ;
4. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

Article UR 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UR 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-13 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

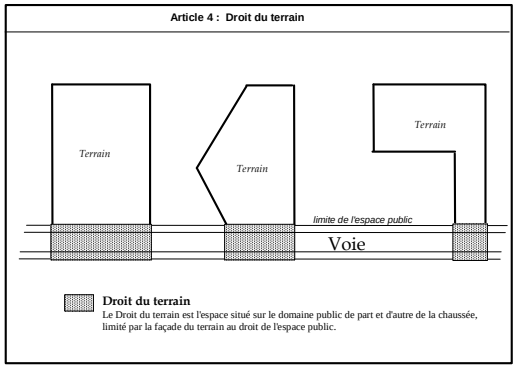
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré19, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



[19] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (ERDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UR 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementé~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier avec un minimum d'un mètre.

Toutefois, une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, inférieurs à 1 mètre.

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 soit à l'aplomb de cette limite, soit en recul de cette dernière.

6.3 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

L'implantation des constructions par rapport à la limite du domaine ferroviaire est gérée par le présent article.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Toutefois :

- les constructions doivent être implantées en retrait des limites du domaine ferroviaire ;
- les constructions doivent être implantées en retrait des limites de terrain limitrophes de la zone NP.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2).

Le retrait des constructions par rapport à la limite de terrain limitrophe de la zone NP doit être au moins égal à 15 mètres.

Article UR 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée qu'elles soient contigües ou distantes les unes des autres. Dans ce dernier cas, la distance séparant deux constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

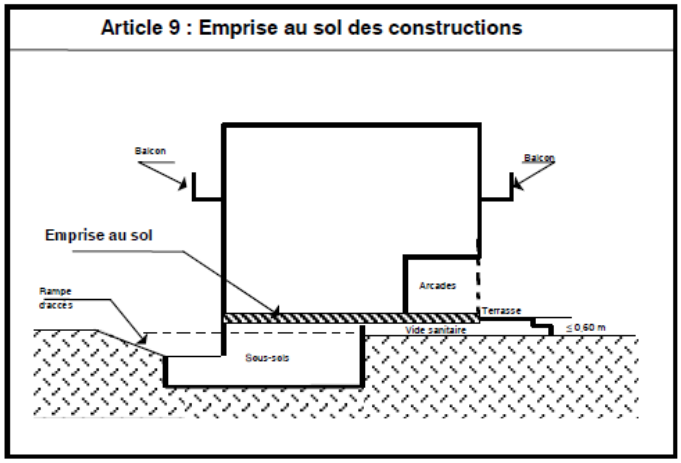
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe ou d'une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas la distance séparant les deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.

Article UR 9 - Emprise au sol des constructions

9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, ni sur les espaces de plantation à réaliser délimités aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

- 50% de la superficie totale du terrain, dans la zone UR et le secteur URa ;
- 30 % de la superficie totale du terrain, dans le secteur URb ;
- 10 % de la superficie totale du terrain, dans le secteur URc.

Article UR 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 12 mètres **dans la zone UR et le secteur URa** ;
- 9 mètres dans les secteurs URb et URc.

10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article UR 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 – Principes généraux

Tout projet, au regard de sa situation en vis-à-vis du parc du château de Versailles, doit être conçu afin de répondre à la situation exceptionnelle du site dans lequel il s'inscrit.

Son insertion dans le site, sa qualité architecturale dans le traitement des volumes et le choix des matériaux, sont implantation, doivent garantir une transition de très grande qualité entre l'urbain et l'espace naturel du parc du château.

11.2 – La volumétrie

Les volumes des constructions doivent être traités avec simplicité.

11.3 – Les toitures

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les toitures peuvent être de formes variées, à l'exception des formes traditionnelles de type mansart.

Les installations techniques en toiture (gaines, souches de cheminée, antennes, machineries…) doivent être dissimulées par un traitement assurant leur intégration visuelle à la construction.

11.4 – Les matériaux et les couleurs

Le choix des matériaux et des couleurs de la construction doit concourir à la qualité architecturale du projet, à l'harmonie de la construction et à la valorisation de son insertion dans le site.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente et durable, un aspect satisfaisant.

11.5 – Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux de qualité et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Toute enseigne apposée sur une construction, ne doit pas dépasser de l'enveloppe de la construction.

A l'échelle de la construction ou de l'ensemble de constructions, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension et avoir une hauteur au plus égale à celle des constructions.

11.6 – Le traitement des rez-de-chaussée

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la construction. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre l'espace public et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif…) doivent être conçus pour ne pas être perçus comme tels depuis l'espace public.

Pour les façades occupées en rez-de-chaussée par des stationnements, des transparences, sans exposer directement les véhicules au regard, peuvent être préservées, en harmonie avec le dessin général de la façade.

11.7 – Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour participer à la mise en valeur du site et de la construction.

11.8 – Dispositions diverses

Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et participer à la composition de son dessin par l'emploi de procédés adaptés pour être peu perceptibles.

Article UR 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ~~dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

1. **Pour les constructions à destination d'habitation** :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

2. **Pour les constructions ~~à destination d'équipements collectifs d'intérêt général~~ ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général :**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

3. **Pour les constructions à destination autre que l'habitation et ~~les équipements collectifs d'intérêt général~~ les constructions et les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général :**

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

   Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article UR 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

13.2 – Dispositions générales

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités afin qu'ils participent à la création d'un paysage « continu » sur le site et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement en surface…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, l'aménagement du terrain devant être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement de s'écouler jusque dans les jardins, bassins, noues, éléments de stockage ou bien vers les réseaux de collecte.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes.

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

20% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Cette obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace libre.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

Le traitement des espaces libres s'inscrit dans l'esprit du site, qui tend à constituer un paysage «continu» entre les différents espaces publics ou privés.

Les arbres de hautes tiges, les strates arbustives et vivaces ainsi que les couvre-sols sont des plantes adaptées au sol et au climat, ce qui permet d'éviter de recourir à l'arrosage automatique et d'économiser la ressource en eau.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Dans la zone UR, l'espace compris dans la marge de reculement, y compris l'aménagement des accès, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies).

13.4 – Espaces de plantation à réaliser

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces de plantation à réaliser, ont vocation à constituer un espace végétal de transition avec le parc du château et comportant la plantation d'arbres de haute tige.

13.5 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

~~Article UR 14 - Coefficient d'occupation des sols~~

~~Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.~~

ZONE USP

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion et de Montbauron, concernant la zone USP, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article USP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

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

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

1. Dans la zone USP, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces, d'entrepôts, d'activités artisanales (réparation, maintenance, …) à condition :
   - soit d'être localisés dans l'environnement immédiat de bâtiments abritant une activité de service public, particulièrement utiles aux usagers ;
   - soit d'être nécessaire au fonctionnement d'un service public.

2. **Dans le secteur USPa**, les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité agricole ou à la recherche agronomique, dès lors qu'ils sont compatibles avec la mise en valeur du Domaine National.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin, …) à condition qu'ils soient destinés aux personnes qui ont la charge d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations collectives ou à l'hébergement des usagers d'un équipement collectif lorsque la nature du service public exercé suppose un hébergement de proximité.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifié, sous réserve d'être liées aux constructions ou ouvrages autorisés et sous réserve de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

Article USP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et 50 mètres de longueur. Elle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante. Dans le secteur USPa, toute voie nouvelle ne doit pas porter atteinte aux perspectives monumentales existantes ou à créer du Domaine National.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Article USP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré[20], conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

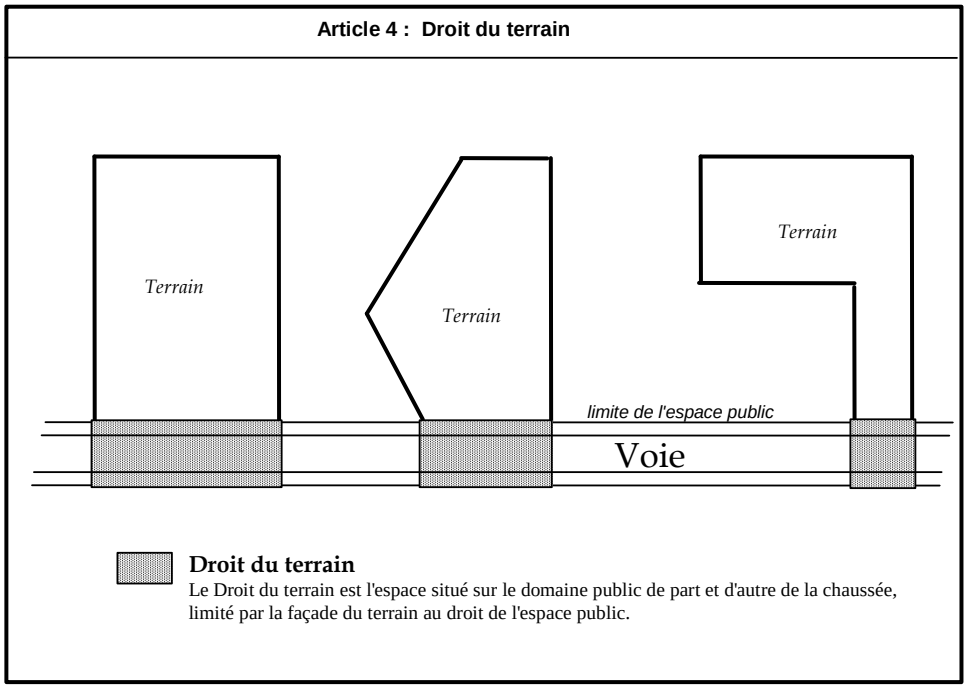
Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

[20] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article USP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.2 – Règle générale

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

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.

6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des 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.

6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

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.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour tout terrain mitoyen avec une zone UG, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

Article USP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 4 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article USP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article USP 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 – Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou pour les constructions implantées à l'alignement à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

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 le secteur USPb**, cette hauteur est portée à 15 mètres.

Dans le secteur USPc, cette hauteur est portée à 12 mètres. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes.

Dans le secteur USPd, cette hauteur est portée à 9 mètres. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes. Si la construction est située à côté d'une seule construction, la hauteur est égale à la moyenne de la hauteur de la construction limitrophe et une base de 9 mètres.

Dans le secteur USPa, la hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

10.3 – Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour des raisons architecturales, en vue de favoriser une meilleure insertion des constructions dans leur environnement bâti, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction la plus haute prise en référence ;
- pour des raisons techniques, au regard de la nature de l'équipement ou des besoins de mise aux normes.

Article USP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

La zone USP, destinée aux ~~équipements collectifs~~ constructions et installations nécessaires à un service public pu d'intérêt collectif, se caractérise par la grande variété morphologique des constructions. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale contemporaine ;
- les caractéristiques fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

Dans le secteur USPa, le choix d'implantation des constructions nouvelles et le gabarit de leu volume doivent respecter l'équilibre de la composition du parc du château.

11.2 – Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

11.3 – Les toitures

Tous les types de toiture sont autorisés, dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes du bâtiment et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11.4 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme concernent :

- les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
- les ensembles arborés de grande qualité ;
- les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

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.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

Article USP 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement

12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

Pour les constructions à destination d'habitation :

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

* ~~2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

- 1 place de stationnement par logement ;

- 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

12.2 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.3 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

~~* en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

12.4 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

Article USP 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

Les espaces laissés libres de toutes constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées au plan de zonage sous la légende « espaces boisés classés » ou sous la légende des éléments de paysage à préserver (L.123-1,7° du code de l'urbanisme).

13.4 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article USP 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

ZONE UZ

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de la Gare des Chantiers, concernant la zone UZ, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

   ~~**Dans le secteur UZb**, toute construction ou installation autre que celles liées au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers, ainsi qu'à la mise en valeur de la halle dans le cadre de sa future destination.~~

   Dans le secteur UZb, les constructions, installations et travaux autres que ceux liés :

   - au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers,
   - à la mise en valeur du site de la halle dans le cadre de sa future destination.

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

Sont admises, sous conditions, dans la zone UZ et le secteur UZa, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que des dispositions visant à leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent sont retenues. Les locaux techniques tels que transformateurs ou portes de détente gaz doivent être intégrés aux constructions ou placés sous les espaces publics.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et au fonctionnement du quartier.
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

Article UZ 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Article UZ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation des autres eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit être conçu pour que le débit de fuite au niveau du collecteur public de la rue des Chantiers n'excède pas 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré[21], conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

[21] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations nécessaires pour les coffrets (EDF – GDF), pour l'éclairage public et, éventuellement, pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Article UZ 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée~~.

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou projetées ou des emprises publiques.

En cas de retrait, ce dernier doit être d'un mètre minimum.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à :

- des décrochés ou des retraits ponctuels 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 ;
- une discontinuité des constructions permettant des vues ou des passages vers les coeurs d'îlots.

Sont admises, dans les conditions fixées à l'article 11, au-delà des limites d'implantation, les saillies (débords de toiture, balcons, oriels, auvents, éléments de modénature,…) ainsi que :

- les rampes d'accès et les liaisons en sous-sol des constructions. ;
- les constructions en surplomb des voies reliant deux bâtiments ;
- les constructions en surplomb du trottoir de la gare routière, sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à la gare routière.

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

7.1 – Champ d'application de la règle

Sont considérés comme limites séparatives pour lesquelles les dispositions du présent article sont applicables :

- les limites de terrain ;
- les limites de la zone UZ ;

- les limites des secteurs UZa et UZb ;
- les limites du domaine ferroviaire.

Toutefois, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dès lors qu'est applicable l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb des limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 1 mètre.

En outre, l'implantation des constructions implantées le long du domaine ferroviaire doit respecter les contraintes liées à la servitude d'utilité publique.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction voisine, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons, soit au moins égale à 8 mètres.

Dans le secteur UZb, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.

Article UZ 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UZa, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote altimétrique +157,25 NGF. Toutefois, sont seulement et uniquement admis au-dessus de cette côte des éléments de structure liés à des normes de sécurité (paratonnerre, main courante), ainsi que les souches de cheminée.

Dans le secteur UZb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~la hauteur de la halle~~ la cote altimétrique + 146,50 NGF. Toutefois, les éléments architecturaux ou ouvrages de superstructure participant à la mise en valeur de la halle ou à la création de liaisons entre l'espace des étangs Gobert et celui de la gare routière peuvent dépasser ~~la hauteur au faîtage de la halle~~ cette cote altimétrique.

Dans la zone UZ, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes.

Article UZ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales, selon les dispositions du présent article.

11.1 – Objectifs

Les constructions doivent être conçues dans leur dimension, leur implantation, leurs caractéristiques architecturales et leur aspect extérieur de manière à :

- constituer un ensemble de constructions ordonnancé et cohérent ;
- s'harmoniser avec les caractéristiques morphologiques des constructions voisines sans pour autant interdire une architecture contemporaine ;
- participer à la recomposition générale du site de la gare des Chantiers dans lequel les constructions à édifier doivent être organisées en harmonie avec les espaces environnants.

11.2 – Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Les superstructures en toitures doivent être insérées dans le volume des constructions, à l'exception des éléments prévus à l'article 10.

Les constructions implantées en surplomb de la voirie, prévues à l'article 6, doivent être conçues dans leur volumétrie et leur localisation de façon à laisser le libre accès des véhicules empruntant les voies environnantes et ne pas nuire à la pérennité des percées visuelles, ni à la sécurité des biens et des personnes.

11.3 - Les façades

Afin d'éviter une trop grande monotonie du front urbain, des séquences et des animations de façades doivent être recherchées notamment par des variations dans les formes et les rythmes des percements.

Les ouvertures donnant accès aux rampes de parking doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes.

Les façades doivent s'harmoniser avec les espaces publics de façon à constituer un ensemble cohérent et participer à la composition générale du quartier.

Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

11.4 - Les toitures

Les toitures terrasse doivent être privilégiées tout en étant éventuellement combinées avec d'autres formes de toiture.

11.5 – Les façades commerciales

♦ Composition des façades commerciales, matériaux et couleurs :

Toute modification ou création d'une devanture de commerce dans sa conception doit respecter :

- les lignes horizontales des hauteurs d'étage ;
- la continuité dans les descentes de charges et des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- l'ordonnancement des baies des étages supérieurs de la construction.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement.

♦ Les accessoires de la devanture :

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Les enseignes sont régies par les Lois n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et n° 95.101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application et par l'Arrêté Municipal n° A/96-22 du 15 janvier 1996.

Sont interdits :

- les stores en capote ou en corbeille ;
- les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie ;
- l'association de matériaux hétéroclites.

Article UZ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe ~~dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7

12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

~~1) Pour les constructions à destination d'habitation :~~

~~* 1 place de stationnement par logement d'une pièce ;~~

~~* 1,5 place de stationnement par logement de deux pièces ;~~

~~* 2 places de stationnement par logement de trois pièces et plus.~~

~~Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.~~

~~Pour les résidences étudiantes et de personnes âgées :~~

~~* 1 place par tranche de 5 logements ;~~

~~* 1 place par tranche de 10 logements dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus)~~

~~Pour les résidences de service et de tourisme :~~

~~* 1 place pour 3 logements ;~~

~~* 1 place pour 5 logements dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement). pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.~~

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	**Dans un périmètre de bonne desserte**	**Hors d'un périmètre de bonne desserte**
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².
- Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux ~~1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5~~ 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, ~~ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des constructions affectés au commerce~~ doivent être conformes aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de ~~SHON~~ surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de ~~SHON~~ surface de plancher~~ dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher~~ dans un rayon de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une ~~SHON~~ surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les ~~équipements collectifs d'intérêt général~~ constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation ~~dans un rayon, ou non, de 400 mètres à compter de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF (cf. ci-dessus et plan en annexe du présent règlement).~~ dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	~~Hors du rayon de 400 m d'une gare~~ Hors du périmètre de bonne desserte	~~Dans le rayon de 400 m d'une gare~~ Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher	1 place par tranche de 600 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de construction existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la ~~SHON~~ surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et ~~qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements~~ que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements et des livraisons

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez de chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

* ~~en l'absence de tels parcs, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement~~.

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

~~Une place de stationnement correspond à 1,5 m².~~

~~Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements, il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

~~Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée.~~

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins ~~trois~~ deux logements, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux couverts et fermés d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, ~~il doit être prévu un ou plusieurs locaux ou des espaces couverts d'une superficie totale correspondant à 2,25% de la SHON réalisée~~ le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

4. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

5. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés

Article UZ 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, végétal ou minéral. Ils peuvent être composés de jardins à usage privatif ou d'espaces communs pouvant accueillir des aires de jeux ou des cheminements piétons. Dans le cas de construction à destination d'habitation, les aménagements doivent comprendre des espaces végétalisés.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation des constructions et de leur perspective depuis l'espace public.

Les accès à ces espaces libres doivent, en particulier, recevoir un aménagement paysager, végétal ou minéral, tout en préservant des vues à l'intérieur du secteur UZa.

13.3 – Clôtures végétales

Haie libre :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

Essences :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable d'utiliser différentes variétés d'essences locales.

13.4 – Dans le secteur UZb

Dans le secteur UZb, un traitement paysager de qualité doit accompagner l'aménagement de la gare routière et la réalisation d'aires de stationnement.

~~Article UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Satory, concernant la zone AU, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des occupations et utilisation du sol prévues à l'article AU2 du présent règlement.
2. Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article AU 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 doivent préalablement à leur réalisation faire l'objet d'une étude de sol visant à prévenir tout risque lié à la pollution du sous-sol ;
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur ;
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination ~~d'équipements~~, de voiries, d'activités ou nécessaires à un service public ou d'intérêt général dès lors qu'ils sont exclusivement destinés et nécessaires au fonctionnement du Ministère de la Défense ou aux travaux de pollution des sols ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques, aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une Déclaration d'Utilité Publique.
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
7. Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Article AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier du PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel est exigé. Il doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection de milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré22, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme éditée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

[22] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
- 20 mètres de l'alignement des voies nationales ;
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation engendrée par l'opération projetée.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Article AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre et de voies de desserte.

~~Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

~~Toutefois, dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, les constructions neuves sont limitées, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, à une SHON surface de plancher de 200 m² (secteur de Satory).~~

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NF

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Matelots-Mortemets et Satory, concernant la zone NF, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article NF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NF2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

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

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans la zone ou le secteur NFa.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent.

3. Les travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, à la fréquentation du public (cheminements piétons ou cyclistes, stationnement, balisages, tables de lecture, …), à la gestion forestière et à la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Par ailleurs, dans le **secteur NFa**, peuvent également être admis sous conditions :

5. La reconstruction ~~d'équipements collectifs ou techniques d'intérêt général~~ de constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général après démolition volontaire dès lors que leur surface ~~hors œuvre brute (SHOB)~~ de plancher est au plus égale à celle détruite et que les constructions sont intégrées au paysage environnant.
6. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public, à la gestion, à l'entretien, à la surveillance et à l'exploitation de la forêt (maison forestière, scierie, …), dès lors qu'ils tiennent compte des caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.
7. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
8. Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés :
   - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
   - les constructions neuves, dès lors que leur surface de plancher ~~hors œuvre nette (SHON)~~, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, est au plus égale à 200 m².

Article NF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales du Domaine National.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Article NF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré23, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article NF 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement (Cf. plans des zones d'assainissement joints en annexe du dossier de PLU, pièce n°…), leur superficie minimale pour être constructible n'est pas réglementée.~~

~~Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement, ils doivent avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement non collectif selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.~~

Sans objet

[23] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
- 20 mètres de l'alignement des voies nationales, à l'exception de la RN 286 (cf ci-après) ;
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Le long de la RN 286, les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des 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.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

7.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie, tels que transformateurs.

7.2.2 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes, d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

Article NF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

Article NF 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NF 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.3. - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article NF 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site concerné. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage, auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

11.2 – La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation du contexte naturel doit être recherchée, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

11.3 – Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 – Les clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement naturel et leurs matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Article NF 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Article NF 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.3 – Traitement des Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces forestiers doit tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur.

Les espaces libres doivent représenter 80% au moins de la superficie du terrain et demeurer en pleine terre.

13.4 – Zone de protection des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article NF 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

~~Toutefois, dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, les constructions neuves sont limitées, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, à une SHON surface de plancher de 20 m² dans la partie du secteur NFa concernée (secteur de Satory).~~

ZONE NL

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NL2 et ceux de nature à porter atteinte à la préservation de la zone.

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

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur.
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars, des habitations légères et de loisirs, ainsi que les constructions ou installations de proximité qui sont liées ou nécessaires à leur fonctionnement (accueil, stationnement, gardiennage, sanitaires, piscine, terrain de sport,…), dès lors qu'il est conçu dans l'objectif de préserver les caractéristiques arborées du site.
3. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Article NL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article NL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du PLU, pièce n° 4.a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel est exigé. Il doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection de milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré[24], conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

[24] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur le site du terrain de camping (cf. notice explicative en annexe).

Article NL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée~~.

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé. Elles ne sont pas applicables aux voies de desserte internes au terrain.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
- 20 mètres de l'alignement des voies nationales ;
- 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 – Règles d'implantation

Les conditions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.130-1 ou L.123-1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie, tels que transformateurs.

7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

Article NL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article NL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NL 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ou, pour les façades situées le long d'une voie telle qu'elle est défini à l'article 6, à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque les voies sont en pente, la façade de la construction est divisée en sections d'une longueur maximale de 15 mètres et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

Pour les façades arrières, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

10.2 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Article NL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

En outre, l'aménagement du terrain doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site.

11.2 – La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation du contexte naturel doit être recherchée, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

11.3 – Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

11.4 – Les clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement naturel et leurs matériaux choisis en conséquence.

Article NL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Les places de stationnement des véhicules doivent correspondre aux capacités d'accueil des terrains de camping et de caravanes à raison d'une place par tente, par caravane ou par habitation légère de loisirs.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Article NL 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.2 – Traitement du terrain

L'aménagement du terrain, le choix des emplacements des tentes, caravanes, camping-cars et des habitations légères de loisir doivent être conçus pour préserver la dominante végétale et arborée du site.

Toute destruction d'arbre doit être compensée dans le cadre de l'aménagement du terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

~~Article NL 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

ZONE NP

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière».

Il est rappelé que le secteur des Matelots-Mortemets, concernant la zone NP, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

Article NP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages, travaux et la création d'aires de stationnement nécessaire à l'accueil des visiteurs non prévus à l'article NP2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection du site.

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

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou de reconstruction, dès lors qu'ils sont, ainsi que leur destination, compatibles avec la mise en valeur du domaine national.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à la condition que l'aspect initial du site ne soit pas affecté.
3. Les travaux ou ouvrages destinés à la connaissance ou à la découverte du parc dès lors qu'ils participent à la préservation et à la mise en valeur du parc naturel.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés ou qu'ils soient nécessaires à une mise en valeur du parc.

Par ailleurs, **dans le secteur NPa**, peuvent également être admis sous condition :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors :
   - qu'ils sont destinés à l'accueil du public, à l'animation ou la fréquentation touristique du site tels que kiosque, restauration, sanitaires, ... ~~à l'exception~~ y compris, dans le site des Mortemets, des aires de stationnement de véhicules générées par la fréquentation du public ;
   - que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne porte pas atteinte aux caractéristiques historiques ou paysagères des constructions ou du site, ni à la conservation des perspectives du parc.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'entretien et à la gestion du site, tels que abris pour le matériel ou les animaux, serre, local technique, atelier, logements de personnel, gardiennage, bureaux, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant et nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux liées et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface ~~hors œuvre brute (SHOB)~~ de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m².
4. L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
5. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
6. L'aménagement de terrains nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'il est réalisé dans le cadre du Schéma Départemental et localisé **dans les secteurs NPa1** (secteur des Mortemets).

Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ;
- les constructions neuves, dès lors que leur surface de plancher ~~hors œuvre nette (SHON)~~, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, est au plus égale à 20 m².

Article NP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales existantes ou à créer du Domaine National.

Article NP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel est exigé. Il doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection de milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins,...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré25, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exempts de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article NP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée~~.

Sans objet

[25] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques paysagères du site dans lequel s'insère la construction.

Article NP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article NP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NP 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

Article NP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur de la composition du parc.

Pour les constructions nouvelles, le choix de leur implantation, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre de la composition du parc.

Article NP 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Article NP 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Pour le secteur NPa, outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

~~Article NP 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

~~Toutefois, dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, tel qu'il est délimité au plan de zonage, les constructions neuves sont limitées, par unité foncière existante à la date d'approbation de la révision partielle du PLU, à une SHON surface de plancher de 20 m² dans la partie du secteur NPa concernée (secteur des Matelots).~~

ZONE NS

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, le ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Article NS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NS2 et de nature à ne pas porter atteinte à la protection du site.

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

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dont la destination n'est pas de nature à porter atteinte ni à l'architecture, ni à la composition du site.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent.

3. Les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur du site (cheminement piétons, mise en valeur de perspectives, restauration de rivière, …), à condition qu'ils respectent la composition d'ensemble et la structure historiques du parc dans lequel ils s'insèrent.
4. Les constructions nécessaires à la gestion et à l'entretien du parc tels que serres, abris de matériel.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés.

Article NS 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que selon son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales.

Article NS 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SIGSEVESC.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel est exigé. Il doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection de milieux naturels établis par la réglementation.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré[26], conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

[26] Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

Article NS 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

~~Non réglementée.~~

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural ou paysager.

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

7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

Article NS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article NS 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article NS 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être déterminée au regard et en harmonie des constructions existantes.

Article NS 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur de la composition du parc.

Pour les constructions nouvelles, le choix de leur implantation, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre de la composition du parc.

Article NS 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant fin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

Article NS 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

13.1 - Règles d'implantation

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

13.2 - Règles d'implantation

L'aménagement des espaces libres doit tenir compte de l'organisation du parc en vue d'une mise en valeur de sa composition d'ensemble et de sa structure historique.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

~~Article NS 14 - Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

ANNEXES du règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATIONS PREVUS POUR EQUIPEMENT PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

I – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU ÉLARGISSEMENT DE VOIRIE

(ARTICLE L.123-1-5 V DU CODE DE L'URBANISME – ANCIEN ARTICLE L.123-1,8°)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts dont la liste ci-après précise leur destination et les collectivité ou organismes bénéficiaires, sont repérables sur les documents graphiques par un numéro qui est affecté à chacun d'eux. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, 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.123-17 du code de l'urbanisme.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
A – Équipements sanitaires, culturels et sociaux			
1	Equipement socio-culturel 20 rue Montbauron	Commune	BP 168
3	Extension du centre social 4, rue B. de Jussieu	Commune	AV 281/297/296/295
4	Equipement socio-culturel Rue du champ Lagarde	Commune	BO 60 et 20 pour partie
~~**5**~~	~~Création d'un équipement social 9, rue Vauban~~	~~Commune~~	~~AY 179 / AY 185 (pour 500 m²)~~
6	«Ma Maison » (Petites Sœurs des Pauvres) 9, ave F. d'Espérey	Commune	AM7 / AM 8 / AM 9
~~**7**~~	~~Création d'un équipement socio-culturel 6, rue Saint-Simon~~	~~Commune~~	~~AI 279~~
B – Équipements administratifs			
8	Extension du Domaine de Madame Elisabeth	Département	~~BO 26 à 32/17/18/52/60/61/62/63~~ ~~AY 247/199~~ BO 17/18/28
C – Espaces verts, jardins publics			
9	Création d'un espace vert Rue B. de Jussieu	Commune	AV 315 (partie) AV 138 (partie) AV 140
D – Création ou élargissement de voirie et/ou stationnement			
10	Autoroute A86	Etat	a) Raccordement RD 10 b) Raccordement A86 Sud c) Installations annexes
11	Rue de la Porte de Buc	Commune	BS 92 (partie) BS 100 et 120 (parties)
12	Rue Coste	Commune	BE 16 (partie)

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	CADASTRE
D – Création ou élargissement de voirie et/ou stationnement (suite)			
13	Rue Henri Simon	Commune	AW 140 (partie) AW 226
14	Rue des Petits Bois	Commune	AV 224 (partie) AV 288 (partie)
15	Rue du Parc de Clagny	Commune	AP 96 (partie) AL 55 (partie)
16	Rue Benjamin Franklin	Commune	BR 171
17	Rue de la Porte de Buc	Commune	BM 75 (partie)

II - EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS (article L123-2,b du code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sont repérables aux documents graphiques par une lettre qui est affectée à chacun d'eux.

Ils constituent des servitudes d'urbanisme et permettent, au propriétaire d'un terrain réservé, de mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de son terrain dans les mêmes conditions et délais prévus pour les emplacements réservés aux articles L.230-1 et suivants (cf. article L.123-17 du code de l'urbanisme).

Dès lors qu'un terrain inscrit en emplacement réservé se situe dans un secteur de mixité de l'habitat tels qu'ils sont délimités au plan de zonage 3-c-7, les obligations prévues par l'emplacement réservé en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, prévues dans le tableau ci-dessous, se substituent à celles fixées dans le règlement pour les secteurs de mixité dans l'habitat.

REFERENCE	DESIGNATION ET NATURE DU PROGRAMME	BENEFICIAIRE	CADASTRE
a	26bis, rue Coste 72 rue Jean de la Fontaine Création de logements intermédiaires et aidés	Commune	BE 16/461
b	49, rue Lamartine Création de logements intermédiaires et aidés	Commune	BL 404
c	14, rue de l'Ermitage Création de logements intermédiaires et aidés	Commune	AC 247/40
d	9, rue Vauban 30 % au minimum du nombre de logements créés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.	Commune	AY 179

III – LOCALISATIONS PREVUES POUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU LA CREATION DE VOIRIE (article L123-2, c du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt générale et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Les localisations sont repérables aux documents graphiques par un chiffre romain qui est affecté à chacun d'eux. Le propriétaire d'un terrain concerné par ces équipements peut mettre la commune en demeure d'acquérir son bien, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

REFERENCE	DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES	BENEFICIAIRE	CADASTRE
I	3, boulevard De Lesseps Création, lors de toute opération concernant le terrain localisé, d'environ 150 à 250 places de stationnements publics, en sous-sol.	Commune	AX 249/251/254/419
II	9 rue Vauban Réalisation d'un équipement lié à la petite enfance, lors de toute opération sur l'unité foncière	Commune	AY 179

ESPACES BOISES CLASSES

Références cadastrales	Localisation	Surface protégée (m²) environ	Affectation
AB 53	21 rue de l'Ermitage	800	Parc privé
AB 54	35 - 39 rue de l'Ermitage	910	Parc privé
AB 55	41 rue de l'Ermitage	150	Parc privé
AB 56	45 rue de l'Ermitage	650	Parc privé
AB 78	1 rue Montfleury	380	Parc privé
AB 77	1 bis rue Montfleury	280	Parc privé
AB 76	1 ter rue Montfleury	200	Parc privé
AB 58	3 rue Montfleury	840	Parc privé
AB 87	5 rue Montfleury	230	Parc privé
AB 88	5 bis rue Montfleury	220	Parc privé
AB 10	57 bd Saint Antoine	5370	Parc privé
AB 96	59 bd Saint Antoine	90	Parc privé
AB 98/ 94	61 bd Saint Antoine	2 000	Parc privé
AB 7	67 bd Saint Antoine	700	Parc privé
AB 107	1 rue du Hameau Saint Antoine	110	Parc privé
AC 325	25 rue de l'Ermitage	Pour partie	
AC 326	25 - 29 rue de l'Ermitage	19 150	Parc privé
AC 273	11 rue de l'Ermitage	8 400	jardin public-Parc Sémallé
AC 252	3 - 5 rue de l'Ermitage	AC 252 à 278	Parc privé
AC 15	1 rue de l'Ermitage	46 800	Parc privé
AC 315	allée Pompadour		Parc privé
AC 5	21 rue du Maréchal Galliéni		Parc privé

Références cadastrales	Localisation	Surface protégée (m²) environ	Affectation
AC 4	9 bd de la Reine		Parc privé
AC 280	5 bd de la Reine		Parc privé
AC 1	1 bd de la Reine		Parc privé
AC 2	3 bd de la Reine		Parc privé
AC 279	5 bd de la Reine		Parc privé
AO 72	52 ave Villeneuve l'Etang	2 100	Parc privé
AO 162	50 ave Villeneuve l'Etang	3 200	Parc privé
AO 41	28 bd de la Porte Verte	160	Parc privé
AO 163/164/166/167 AO 171 à 176	41 ave Villeneuve l'Etang	13 200	Parc privé
AO 137 à 147/ 145 à 151/ 153/154	37 ave Villeneuve l'Etang	22 300	Parc privé
AO 65	11 rue du Général Pershing	2 500	Parc privé
AO 66	11 bis rue du Général Pershing	1 044	Parc privé
AO 68	46 ave Villeneuve l'Etang	9 700	Parc privé
AS 49	51 ave des Etats Unis	980	Parc privé
AS 50	53 ave des Etats Unis	840	Parc privé
AS 51	6 rue du Général Pershing	4 400	Parc privé
AS 97/100	45 ave des Etats Unis	40 700	Université
AZ 279	10 rue de l'Ecole des Postes	1 900	Parc public/privé
AZ 258	12 rue de l'Ecole des Postes	3 600	Parc privé
BO 33	73 ave de Paris	56 000	Domaine Mme Elisabeth
BO 16	2 villa Champ Lagarde	3 840	Domaine Mme Elisabeth
BN 27	68 ave de Paris	29 700	Domaine de la Solitude
BC 30	2 rue Vauban	3 100	Parc constitué privé

Références cadastrales	Localisation	Surface protégée (m²) environ	Affectation
BC 31	99 ave de Paris	650	Parc constitué privé
BC 78			
toutes les propriétés	allée Pierre de Coubertin	6 200	Butte Montbauron
BP 111	1 rond point des Condamines	3 400	Butte Montbauron
BP 131	1 bis rue Champ Lagarde	600	Butte Montbauron
toutes les propriétés	allée Pierre de Coubertin (pair)	4 600	Butte Montbauron
BP 186	4 bis rue Jacques Boyceau	280	Butte Montbauron
BP 187	4 rue Jacques Boyceau	630	Butte Montbauron
BP 218/217	6 ter/8 rue Jacques Boyceau	380	Butte Montbauron
BP 216	8 rue Jacques Boyceau	430	Butte Montbauron
BP 92 à 99	5 à 13 ter rue Jacques Boyceau	1 300	Butte Montbauron
BP 106	10 rue du Refuge	950	Butte Montbauron
BP 74	9 rue G. de Guingand	400	Butte Montbauron
BP 14	18 rue Montbauron	560	Butte Montbauron
BP 9	52 bis ave de Saint Cloud	5 520	Butte Montbauron
BP 10	52 ter ave de Saint Cloud	1 500	Butte Montbauron
BP 61	56 ave de Saint Cloud	600	Butte Montbauron
BP 46	13 chemin du Janicule	320	Butte Montbauron
BP 47	11 chemin du Janicule	700	Butte Montbauron
BP 72	2 place Alexandre 1er	1 200	Butte Montbauron
BP 69	62 bis ave de Saint Cloud	7 800	Butte Montbauron
BP 148	31 ave de Paris	2 100	Lycée La Bruyère

Références cadastrales	Localisation	Surface protégée (m²) environ	Affectation
BS 118	10 rue de la Porte de Buc	11 000	Parc constitué attenant à un massif boisé
BI 322/321	rue Rémont	15 100	Parc attenant à un massif boisé
BX 27	Pièce d'eau des Suisses	-	Plantation d'alignement Talus SNCF
BX20	Allée des Matelots		Plantation d'alignement

ESPACES BOISES CLASSES
Liste actualisée

Références cadastrales	Localisation	Surface protégée (m²) environ	Affectation
AB 53	31 rue de l'Ermitage	800	Parc privé
AB 54	35 - 39 rue de l'Ermitage	930	Parc privé
AB 55	41 rue de l'Ermitage	190	Parc privé
AB 56	45 rue de l'Ermitage	590	Parc privé
AB 78	1 rue Montfleury	440	Parc privé
AB 77	1 bis rue Montfleury	330	Parc privé
AB 76	1 ter rue Montfleury	230	Parc privé
AB 58	3 rue Montfleury	630	Parc privé
AB 87	5 rue Montfleury	270	Parc privé
AB 88	5 bis rue Montfleury	260	Parc privé
AB 10	57 bd Saint Antoine	7 930	Parc privé
AB 96	59 bd Saint Antoine	70	Parc privé
AB 98/ 94	61 bd Saint Antoine	1 970	Parc privé
AB 106	67 bd Saint Antoine	830	Parc privé
AB 107	1 rue du Hameau Saint Antoine	110	Parc privé

AC 325	21 à 27 rue de l'Ermitage	5 000	
AC 338	29 rue de l'Ermitage	2 170	Parc privé
AC 273/274	11 rue de l'Ermitage	9 700	jardin public-Parc Sémallé
AC 252/275/276	3 - 5 rue de l'Ermitage	2 750	Parc privé
AC 15	1 rue de l'Ermitage	10 250	Parc privé
AC 315	allée Pompadour	3 300	Parc privé
AC 5	21 rue du Maréchal Galliéni	6 400	Parc privé
AC 4	9 bd de la Reine	3 400	Parc privé
AC 280	5 bd de la Reine	3 800	Parc privé
AC 1	1 bd de la Reine	10 000	Parc privé
AC 279	5 bd de la Reine	1 780	Parc privé
AO 41	28 bd de la Porte Verte	280	Parc privé
AO 41/174/175/ 140/139/138/151		3 300	Jardins
AO 65/68/72/162	11 rue du Général Pershing	12 700	Parc privé
AS 49	51 ave des Etats Unis	500	Parc privé
AS 50	53 ave des Etats Unis	1 030	Parc privé
AS 51	6 rue du Général Pershing	7 300	Parc privé
AS 97/100/101	45 ave des Etats Unis	36 420	Université
AZ 367	10 rue de l'Ecole des Postes	21 600	Parc public/privé

AZ 258	12 rue de l'Ecole des Postes	1 880	Parc privé
BC 30 / BC 31/ BC 78	2 rue Vauban	4 100	Parc constitué privé
BI 322 et 321	Rue Rémont	13 700	Foret domanial de Versailles
BP 130 /111/236	22 allée Pierre de Coubertin	5 840	Butte Montbauron
BP 133/139/141/142/146 BP 250/251	allée Pierre de Coubertin	6 520	
BP 212/213/220/ 221/223/226/247/	allée Pierre de Coubertin	3 930	
BP 186	4 bis rue Jacques Boyceau	220	Butte Montbauron
BP 187	4 rue Jacques Boyceau	630	Butte Montbauron
BP 216/217/218	6 ter/8 rue Jacques Boyceau	840	Butte Montbauron
BP 92 à 99	5 rue Jacques Boyceau	770	Butte Montbauron
BP 92 à 99	9 à 13 ter rue Jacques Boyceau	1 290	Butte Montbauron
BP 106	10 rue du Refuge	990	Butte Montbauron
BP 74	9 rue G. de Guingand	580	Butte Montbauron
BP 14	18 rue Montbauron	970	Butte Montbauron
BP 13	52 ave de St Cloud	430	
BP 9	52 bis ave de Saint Cloud	2 890	Butte Montbauron
BP 11-255	52 ter ave de Saint Cloud	1 760	Butte Montbauron
BP 61	56 ave de Saint Cloud	550	Butte Montbauron

BP 60	7 chemin du Belvédère	110	Butte Montbauron
BP 46	13 chemin du Janicule	330	Butte Montbauron
BP 47	11 chemin du Janicule	800	Butte Montbauron
BP 72	2 place Alexandre 1er	7 360	Butte Montbauron
BP 69	62 bis 62 ter et 64 ave de Saint Cloud	1 310	Butte Montbauron
BP 148	31 ave de Paris	4 420	Lycée La Bruyère
BH 12	Chemin du Cordon	2 670	Parc
BY80	Rue de la division Leclerc	940	Bois
CA16	Ave Léon Blum	34 000	Bois de la Martinière

ESPACES BOISES CLASSES en zone NS

BO 33 / BO 16	73 ave de Paris	53 570	Domaine Mme Elisabeth
BN 27	68 ave de Paris	28 880	Domaine de la Solitude

ESPACES BOISES CLASSES en zone NFa

AO 141/145 à 1151/164/166/167/171/172/173	Avenue Villeneuve l'Etang	53 570	
BS1	Rampe Saint Martin	700	Bois Saint-Martin
BS 96 et BX 37	Rue de la Porte de Buc	9 800	Bois Saint-Martin

ESPACES BOISES CLASSES en zone NP

BX 27	Pièce d'eau des Suisses	150 000	Plantation d'alignement Talus SNCF
BX20	Allée des Matelots	30 000	Plantation d'alignement
BX 256	Allée des Mortemets	14 400	
BX 8 à 11 / 91 / 123 BY 16/28/29/31/61/62/65/71/82	Rue de la Division Leclerc	126 400	Plantation d'alignement
BX 3/5/144/145/146/147	Rue de la Division Leclerc	150 000	

ESPACES BOISES CLASSES en zone NF

EBC	En zone naturelle	3 615 590	Massifs boisés

Répartition des ESPACES BOISES CLASSES

En zone U	257 090 m²
En zone NS	82 450 m²
En zone NFa	64 070 m²
En zone NP	470 800 m²
En zone N	3 615 590 m²
Total des EBC sur la commune	4 490 000 m²

Tracé des aires situées autour des entrées des gares et haltes SNCF

(cf. en substitution plan 3-c-7 intégré au dossier de modification)



A titre informatif : Dispositions relatives au stationnement des vélos pour les constructions à destination d'habitation et de bureau

Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation

(en vigueur en juin 2015)

NOR: DEVL1202477A

Version consolidée au 29 novembre 2014

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du commissaire à la simplification en date du 11 février 2011 ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 3 mars 2011,

Article 1

Les installations électriques intérieures visées aux articles R. 111-14-2 et R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le (s) local (aux) technique (s) électrique (s) doivent être dimensionnés de façon à pouvoir desservir le nombre de places prévues aux articles susvisés.

Article 2

La recharge normale des véhicules électriques et hybrides, visée aux articles R. 111-14-2 et R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, appelle une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Article 3

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et éclairé, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

— - pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;

— - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 4

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er juillet 2012.

Article 5

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.