

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, les 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.113-1 (ancien 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 soumis 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, 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 gêne 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 SIGSEVES.

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 considéré²¹, 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

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 orielles, 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 cote 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 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 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 ordonné 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 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 :

	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 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 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^o et 4^o de l'article L.752-1 du code du commerce doit être conforme 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 surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher 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 surface de plancher;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 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 surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la 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 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 périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	Hors du périmètre de bonne desserte	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 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 600 m ² de 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 surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et 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.

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.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, 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, 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 édifiées 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.