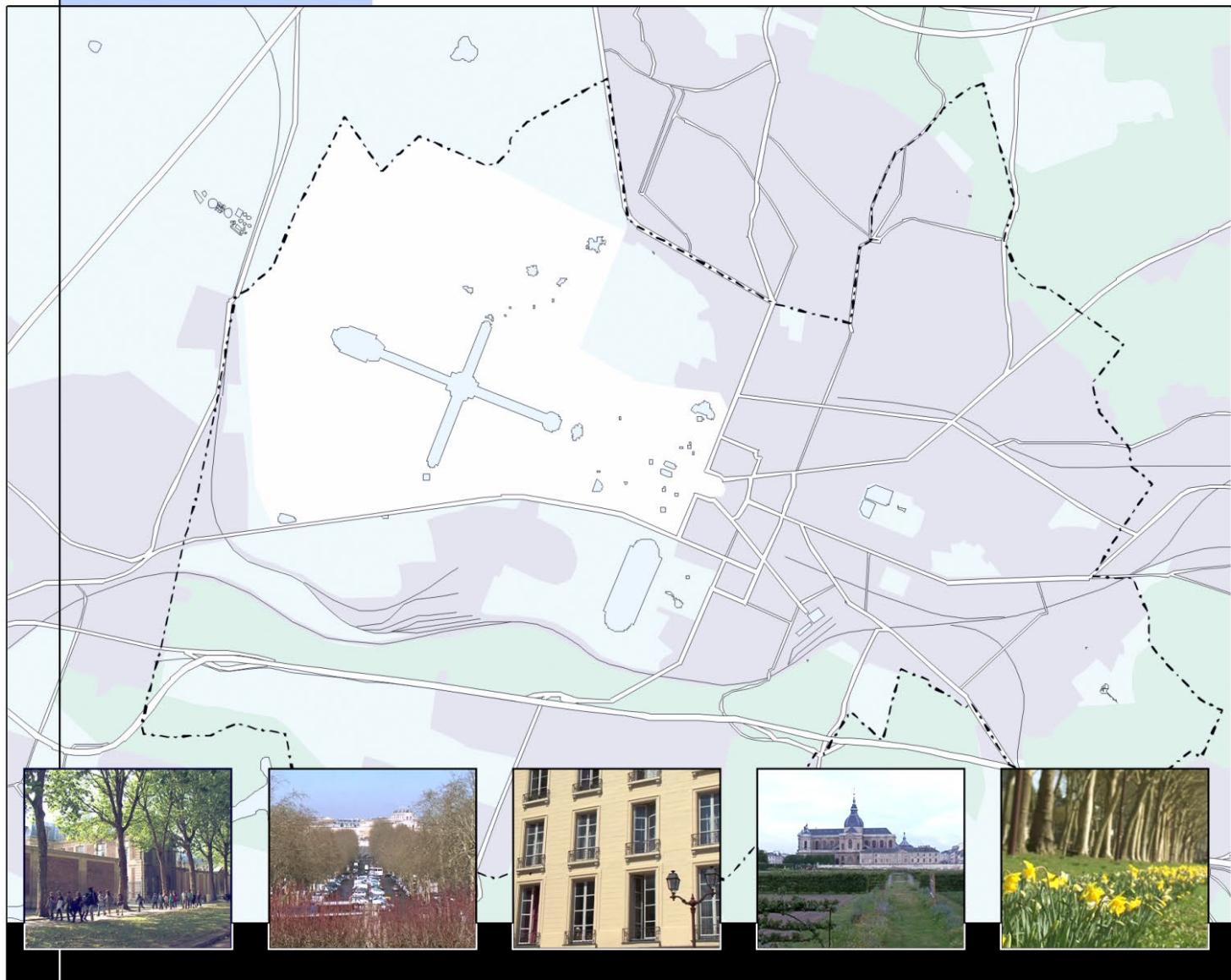


VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME



1 b – RAPPORT DE PRÉSENTATION

PARTIE 2

DISPOSITIONS DU PLU

Approuvé le 8 septembre 2006

Révisé le 24 novembre 2011

Mis à jour le 9 janvier 2014

Mis en compatibilité le 3 février 2014

Mis à jour le 18 juin 2014

Modifié le 17 décembre 2015

Modifié le 15 décembre 2016

Mis à jour le 26 janvier 2017

Mis en compatibilité le 28 mars 2017

Mis à jour le 12 octobre 2017

Mis à jour le 6 février 2020

Mis en compatibilité le 20 juillet 2020

Mis en compatibilité le 30 mars 2022

Modifié le 20 juin 2024

Modifié le 19 juin 2025

Mis à jour le 1^{er} décembre 2025



VERSAILLES

Ville de Versailles

Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat

4, avenue de Paris

78000 VERSAILLES

Tél : 01.30.97.82.05

PARTIE C : LES DISPOSITIONS DU PLU	8
C.1 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	10
C.1.1 LE ROLE DU PADD DANS LE PLU	10
C.1.2 UNE REDEFINITION DU PROJET URBAIN	11
C.1.3 LA CONCEPTION DU PADD	11
C.1.3.1 Les fondamentaux du projet	11
C.1.3.2 L'expression du projet	12
C.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	13
C.2.1 LA DEFINITION ET LA PORTEE NORMATIVE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR	13
C.2.2 LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14
C.2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES GRANDS SITES DE RECONVERSION	15
C.2.3.1 Le secteur des Matelots-Mortemets	16
C.2.3.2 Le secteur Pion	17
C.2.3.3 Le secteur de Satory Ouest	19
C.2.4 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SITES EN VILLE	22
C.2.4.1 Le secteur de la gare des Chantiers	22
C.2.4.2 Le secteur de la gare Versailles Rive-Droite	23
C.2.4.3 Le secteur de Montbauron	24
C.3 LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU	25
C.3.1 LES QUARTIERS CENTRAUX : LA ZONE UA	26
C.3.1.1 Les principales règles	26
C.3.1.2 Les différents secteurs de UA	28
C.3.2 DES SECTEURS SPECIFIQUES COMPRIS DANS L'EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE (SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE) : LA ZONE UB	29
C.3.3 LES QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF : LA ZONE UC	31
C.3.3.1 Les principales règles	31
C.3.3.2 Les différents secteurs de UC	32
C.3.4 LES QUARTIERS MIXTES D'HABITAT ET D'ACTIVITES : LA ZONE UD	34
C.3.5 LES ENTITES PAVILLONNAIRES HOMOGENES : LA ZONE UE	35
C.3.5.1 Les principales règles	35
C.3.5.2 Les différents secteurs de UE	37
C.3.6 LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES : LA ZONE UG	38
C.3.6.1 Les principales règles	39
C.3.6.2 Les différents secteurs de UG	40
C.3.7 LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES : LA ZONE UI	42
C.3.8 LES SITES ECONOMIQUES DE LA VILLE : LES ZONES UJ ET UL	45
C.3.9 LES ACTIVITES MILITAIRES : LA ZONE UK	48
C.3.10 LES ACTIVITES FERROVIAIRES : LA ZONE UM	49
C.3.11 LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR PION : LA ZONE UR	50
C.3.12 LE SECTEUR SATORY OUEST :LA ZONE US	52
C.3.13 LES POLES D'EQUIPEMENTS : LA ZONE USP	54
C.3.14 LE PROJET URBAIN DE LA GARE DES CHANTIERS : LA ZONE UZ	55
C.3.15 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : LA ZONE AU	57
C.3.16 LES ESPACES A CARACTERE NATUREL ET PAYSAGER : LES ZONES NF, NL, NP ET NS	58
C.4 LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APORTEES PAR LE REGLEMENT	61
C.4.1 L'ORGANISATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	61

C.4.1.1	Les différentes pièces du dossier de PLU	61
C.4.1.2	Les dispositions générales du règlement du PLU	63
C.4.2	L'ARCHITECTURE DE LA REGLE : PRESENTATION ET JUSTIFICATION	64
C.4.2.1	Les dispositions écrites du PLU lors de son élaboration en 2006 par rapport au POS	64
C.4.2.2	Les prescriptions graphiques complémentaires	73
1.	<i>Les emplacements réservés</i>	73
2.	<i>Les servitudes particulières au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme</i>	74
3.	<i>La levée de la servitude de constructibilité limitée</i>	74
4.	<i>La création d'emplacements réservés destinés à la réalisation de logements (article L.123-2, b)</i>	74
5.	<i>La localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.123-2, c)</i>	75
6.	<i>Les secteurs de mixité dans l'habitat</i>	76
7.	<i>Les espaces boisés classés</i>	78
8.	<i>Les éléments de patrimoine à préserver</i>	79
9.	<i>Les terrains cultivés à protéger</i>	83
10.	<i>L'obligation de planter</i>	83
11.	<i>Limite de protection des lisières des massifs boisés</i>	83
12.	<i>Secteur UGe faisant l'objet de prescriptions particulières</i>	84
13.	<i>Zone non aedificandi</i>	84
14.	<i>Zone non altius tollendi</i>	84
15.	<i>Marge de recullement</i>	84
16.	<i>Implantation obligatoire en limite</i>	85
17.	<i>Limite maximale d'implantation</i>	85
C.5	LE PASSAGE DU POS AU PLU	87
C.5.1	LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES	87
C.5.1.1	Une redistribution des zonages urbains	89
C.5.2	RESUME DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES A LA REGLE	90
C.6	LES APPORTS DE LA REVISION PARTIELLE	97
C.6.1	LES GRANDS SITES MILITAIRES	97
C.6.1.1	Satory	97
C.6.1.2	Matelots-Mortemets	97
C.6.1.3	Pion	97
C.6.2	LES SITES EN VILLE	97
C.6.2.1	Gare des Chantiers	97
C.6.2.2	Gare rive droite	99
C.6.2.3	Montbauron	99
C.6.2.4	Terrain SVCU	99
C.6.2.5	Terrain du Cerf Volant	99
C.6.3	LA REGLE DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)	99
C.6.4	LES EMPLACEMENTS RESERVES	100
C.6.5	LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES EN 2011	101
C.7	LES APPORTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015	103
C.7.1	LE CONTENU DE LA MODIFICATION	103
C.7.2	LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES	103
C.7.2.1	L'inopposabilité des COS	103
C.7.2.2	La création des secteurs de mixité dans l'habitat	104
C.7.2.3	Les nouvelles normes en matière de stationnement des véhicules	104
C.7.2.4	Les nouvelles normes en matière de stationnement des vélos	106
C.7.2.5	La surface de plancher se substitue à la SHON et à la SHOB	106
C.7.3	LE RENFORCEMENT DE LA NATURE EN VILLE	106
C.7.3.1	Les principes de restructuration de l'article 13	107
C.7.4	L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES	108
C.7.5	LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	108

C.7.5.1	Le maintien des commerces dans le secteur UGe (Porchefontaine)	108
C.7.5.2	La destination et la hauteur des constructions en zone UZb	109
C.7.5.3	Le secteur des Mortemets, les occupations du sol admises	109
C.7.5.4	La destination des constructions en zone UL	109
C.7.5.5	La notion d'équipement d'intérêt général	109
C.7.5.6	L'emprise au sol des constructions en zone UC	110
C.7.5.7	L'identification d'un élément de patrimoine à Porchefontaine	110
C.7.5.8	La correction d'une erreur matérielle	110
C.7.5.9	L'actualisation de la liste des espaces boisés classés	110
C.8	LES APPORTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2016	111
C.8.1	LE CONTENU DE LA MODIFICATION	111
C.8.2	LES ABORDS DE LA RUE DE BUC	111
C.8.3	LA POURSUITE DU RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE	112
C.8.3.1	La protection de deux espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP)	112
C.8.3.2	La création d'une zone naturelle NA	112
C.8.4	LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	112
1 -	La création d'un secteur UJa, dans la zone UJ	112
2 -	La création d'un secteur USPe, dans la zone USP	112
3 -	La prise en compte des constructions existantes en zones UA et UE	112
C.8.5	LES EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE	112
1 -	La réduction de la zone UR (Pion).....	112
2 -	La réduction de la zone UK et l'extension de la USP (Caserne Fesch)	112
3 -	L'extension du secteur UEa et réduction de la zone UC (ilot Pasteur/Saint Charles).....	113
4 -	L'extension du périmètre du plan de détail UBc (20 rue Montbauron)	113
5 -	La réduction de la zone UI et l'extension de la zone UM (gare Matelots)	113
6 -	La réduction de la zone UJ et l'extension de la zone UGe (rue Boileau)	113
C.9	LES APPORTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 2017	114
C.10	LES APPORTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 2020	116
C.10.1	LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE	116
C.10.2	LE PROJET D'AMENAGEMENT SATORY OUEST	117
C.10.2.1	Les objectifs généraux	117
C.10.2.2	Les principes du projet	117
C.10.3	LA DELIMITATION DES ZONES ET DES SECTEURS	123
C.10.4	LES ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS PAR THEME	125
C.10.4.1	Trame verte et bleue	126
C.10.4.2	Mobilité / déplacements	129
C.10.4.3	Composition et morphologie urbaines	132
C.10.4.4	Composition et morphologie urbaines	133
C.10.4.5	Qualité urbaine, architecturale et environnementale	136
C.10.4.6	Le traitement de la lisière des massifs de plus de 100 hectares	137
C.10.5	L'EVOLUTION DU ZONAGE	139
C.10.5.1	L'évolution des zones	139
C.10.5.2	L'évolution des autres dispositions graphiques	141
C.11	LES APPORTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU EN 2022	142
C.12	LES APPORTS DE LA MODIFICATION EN 2024	144
C.12.1	LE CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	144
C.12.2	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA PORTE DE BUC	144
C.12.3	LA CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE RUE DE LA PORTE DE BUC	144
C.12.4	LES REGLES DE STATIONNEMENT DE LA ZAC SATORY	145

C.12.5 REGLEMENTER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN	146
C.12.6 AUTORISER DES EVOLUTIONS CIRCONSCRITES DES CONSTRUCTIONS PRESENTANT UN CARACTERE PATRIMONIAL	147
C.12.7 CREATION DE NOUVEAUX ESPACES VERTS PROTEGES (EVIP) ET D'UN ELEMENT BATI A PROTEGER	147
C.12.8 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SAGE DE LA BIEVRE	148
C.13 LES APPORTS DE LA MODIFICATION EN 2025	150
C.13.1 LE CONTENU DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	150
C.13.2 LE SECTEUR DE LA RUE YVES LE COZ	150
C.13.3 LE SECTEUR DES SILOS MONTBAURON	151
C.13.4 LA CLARIFICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT	152
C.13.5 AJUSTEMENT DE LA MARGE DE RECOL VIS-A-VIS DES EMPRISES FERROVIAIRES	152
C.13.6 LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU	152
PARTIE D : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	153
D.1.1 LE MAINTIEN DES COMPOSANTES PAYSAGERES DE VERSAILLES	154
D.1.1.1 Les espaces naturels à maintenir	154
D.1.1.2 Les espaces à densifier	155
D.1.2 LA PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS ET URBAINS DE QUALITE	157
D.1.2.1 La mise en valeur des éléments du patrimoine naturel et bâti	157
D.1.2.2 Le renforcement de la nature en ville	158
D.1.2.3 La préservation des formes urbaines des quartiers	158
D.1.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	159
D.1.3.1 La prise en compte des nuisances	159
D.1.3.2 La prise en compte des risques et pollution de toute nature	160
D.1.4 LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	161
D.1.5 INCIDENCES DES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR SATORY OUEST	164

AVERTISSEMENT

Le présent rapport de présentation a été actualisé lors de la révision partielle du PLU approuvée le 24 novembre 2011 et des modifications simplifiées du PLU, approuvées le 17 décembre 2015 et le 15 décembre 2016.

Le PLU de Versailles est régi, conformément à l'article 19 de la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant la date d'application de cette loi. C'est pourquoi les références au code de l'urbanisme figurant dans ce document sont celles applicables antérieurement à ladite loi.

Il convient de se référer aux tables de concordance liées à la nouvelle codification issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, applicable au 1er janvier 2016.

PARTIE C : LES DISPOSITIONS DU PLU

C.I LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

C.1.1 LE ROLE DU PADD DANS LE PLU

Le PADD est l'expression du projet urbain de la commune.

Il définit la politique d'aménagement et de développement durables que la commune souhaite poursuivre, en prenant en compte les politiques sectorielles et supracomunales.

Le PADD constitue un cadre de référence pour l'organisation du territoire à moyen et long terme.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'il définit sont générales et concernent l'ensemble du territoire communal, y compris sur le territoire régi par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) couvrant une partie du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable).

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour guider son devenir. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme¹ :

- l'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains ;
 - et
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites, milieux et des paysages ainsi que la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte d'une répartition géographiquement équilibrée ;
- la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques et la prévention des risques et des nuisances de toute nature.

Le PADD est :

- une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU) ;
- un cadre de cohérence interne au PLU : la règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations qu'il définit ;
- un cadre de référence dans le temps : ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que, préalablement, soit menée une nouvelle réflexion, en association avec les personnes publiques et en concertation avec les habitants.

¹ Dispositions en vigueur antérieurement à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et applicables au PLU de Versailles conformément à l'article 19 modifié de ladite loi et à la délibération du conseil municipal approuvant le PLU.

C.1.2 UNE REDEFINITION DU PROJET URBAIN

Le conseil municipal dans sa séance du 22 octobre 2009 a décidé de prescrire une révision partielle du PLU, approuvé le 8 septembre 2006 et mis en compatibilité avec le projet d'échange multimodal de Versailles Chantiers par arrêté préfectoral du 21 septembre 2011.

Les objectifs poursuivis par cette révision partielle sont :

- la requalification dynamique de sites actuellement dédiés à des activités ferroviaires et militaires et d'autres sites susceptibles de porter un projet d'intérêt général ou ayant un potentiel de développement économique très fort pour Versailles (9 secteurs) ;
- la prise en compte, dans le développement de Versailles, des nouvelles orientations nationales et de celles du Grand Paris ;
- la reconsideration des règles de stationnement pour rechercher une réduction des flux de véhicules en ville et favoriser les modes de circulation douce en tenant des spécificités de chaque quartier ;
- l'actualisation des emplacements réservés.

Bien que la révision soit partielle, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Versailles a dû être recomposé.

En effet, le PADD de Versailles a été élaboré au regard des textes issus de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) qui ont été modifiés, depuis, à plusieurs reprises.

Ces modifications du contenu et des effets du PADD ainsi que l'évolution du contexte de la Ville, ont engendré une redéfinition du projet urbain souhaité par la ville.

C.1.3 LA CONCEPTION DU PADD

C.1.3.1 Les fondamentaux du projet

Versailles est mondialement connue et admirée. Mais il est parfois oublié que la richesse de son patrimoine s'étend au-delà du seul domaine du château et de son parc et que la ville recèle une richesse exceptionnelle par son organisation urbaine et par la qualité de son environnement et de son cadre de vie.

La ville de Versailles est née de l'histoire, de la rencontre d'un lieu avec la volonté d'y créer un palais. Au cours de ces trois derniers siècles, la ville s'est développée par extensions périphériques autour et à partir de son noyau constitué par le château et les quartiers historiques qui ont façonné la trame urbaine au fil du temps, reliant dans la ville des quartiers qui étaient des villages isolés au moment de la création de la ville, et ce dans la seule direction laissée libre par la géographie des lieux. Son mode de développement au cours du temps n'a cependant pas été linéaire puisque les aléas de l'histoire lui ont fait connaître des périodes de déclin.

La ville a cependant toujours su rebondir et profiter des opportunités historiques pour se développer, se modifier, se compléter et constamment enrichir son patrimoine.

La ville a souvent été remaniée au cours de son histoire et n'a jamais été une ville « finie », comme un monument achevé. Versailles s'est toujours inscrite dans une dynamique qui a permis l'amélioration constante de son environnement et de son cadre de vie, même si, quelquefois, des options d'aménagement ont pu avoir des effets malheureux pour la qualité de la ville.

Cette question de la constitution progressive du patrimoine urbain versaillais est particulièrement d'actualité puisque Versailles est à nouveau à un moment clé de son histoire avec deux faits majeurs :

- le projet du Grand Paris place la ville dans une position stratégique grâce à l'excellence de sa desserte en transports et aux nombreuses interconnexions qu'elle peut présenter et à l'intégration, dans ce grand projet, de l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris-Saclay, dont fait partie le site de Satory et celui de la gare des Chantiers ;

- l'évolution des sites militaires et ferroviaires marque une rupture dans l'histoire de Versailles. Il convient de transformer cette décision subie en opportunité pour la ville. Ces potentialités foncières, très importantes, obligent la ville à repenser l'organisation de son devenir, son développement dans un chantier continu de la structuration de son organisation urbaine.

Versailles doit ainsi mettre à profit les opportunités de cette conjoncture pour projeter vers l'avenir le sillon historique de son patrimoine.

Il s'agit également de mener des opérations et des aménagements internes à la ville constituée pour en améliorer le fonctionnement, répondre aux besoins des Versaillais actuels et futurs, le but étant d'améliorer leur cadre de vie et la qualité des services qui leur sont offerts.

La reconversion progressive des terrains de l'armée ainsi que les aménagements qui pourront être réalisés dans la ville constituée, à proximité des gares en particulier, sont autant d'opportunités pour répondre aux besoins de logements diversifiés et à l'implantation d'activités valorisantes pour la ville.

Ainsi, grâce à l'ensemble des opérations d'aménagement qui pourront être entreprises à court, moyen et long termes, et surtout grâce à leur complémentarité, Versailles pourra perpétuer et améliorer encore son image en s'appuyant sur la richesse de son passé et en devenant peut-être, encore plus qu'hier, la ville-parc de référence par la qualité de son cadre de vie et de son environnement.

C.1.3.2 L'expression du projet

Le parti d'aménagement retenu s'articule en deux parties permettant une approche globale de la définition des orientations d'avenir de la ville dans toutes ses composantes.

◆ *Les quatre principes-guides*

Le projet d'aménagement et de développement durable pour Versailles définit quatre principes-guides qui constituent des orientations fondatrices :

- s'appuyer sur le passé et réunifier davantage la ville en valorisant les continuités et les complémentarités entre le château, son parc et la ville ;
- se tourner vers l'avenir en prolongeant la ville et en la conservant, ainsi que cela a toujours été fait, comme une entité urbaine globale et cohérente. Dans la continuité de son histoire, il s'agira de promouvoir l'innovation et la création ;
- améliorer le fonctionnement de la ville en lui donnant plus de porosité, plus de lien entre les quartiers, et en réduisant les césures des grands axes, par l'agrément et la continuité des parcours ;
- faire de Versailles une ville de référence qui sait marier le passé au présent, qui enrichit constamment son patrimoine et qui, tournée vers l'avenir, s'inscrit totalement dans la dynamique du développement durable.

◆ *Les trois échelles d'approche*

Le projet d'aménagement et de développement durable présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme selon trois échelles d'approche :

- l'échelle supracommunale, qui permet d'affirmer la place de Versailles au sein de l'agglomération parisienne et de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc qui a vocation à s'élargir,
- l'échelle communale, qui aborde les thématiques de valorisation du fonctionnement urbain et de la qualité de vie,
- l'échelle des secteurs, qui énonce les orientations pour encadrer l'évolution de la ville en devenir et celle de quartiers existants.

C.2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

C.2.1 LA DEFINITION ET LA PORTEE NORMATIVE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Outre le PADD, qui définit des orientations générales à l'échelle du territoire communal, le PLU peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

Ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et es espaces publics.² »

Ces orientations par secteur, établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'inscrivent en complémentarité des dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

Le règlement est la seule pièce du PLU à s'imposer en termes de conformité aux demandes et autorisations d'occuper le sol : « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement, ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » (art. L.123-5 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement par secteur disposent également d'une valeur normative qui s'apprécie en termes de compatibilité (art. L.123-5 du code de l'urbanisme) : « *Ces travaux et opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leur document graphique.* »

Ainsi, dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement par secteur, l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol vérifiera à la fois :

- la conformité des opérations avec le règlement d'urbanisme ;
- leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

² Dispositions en vigueur antérieurement à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et applicables au PLU de Versailles conformément à l'article 19 modifié de ladite loi et à la délibération du conseil municipal approuvant le PLU.

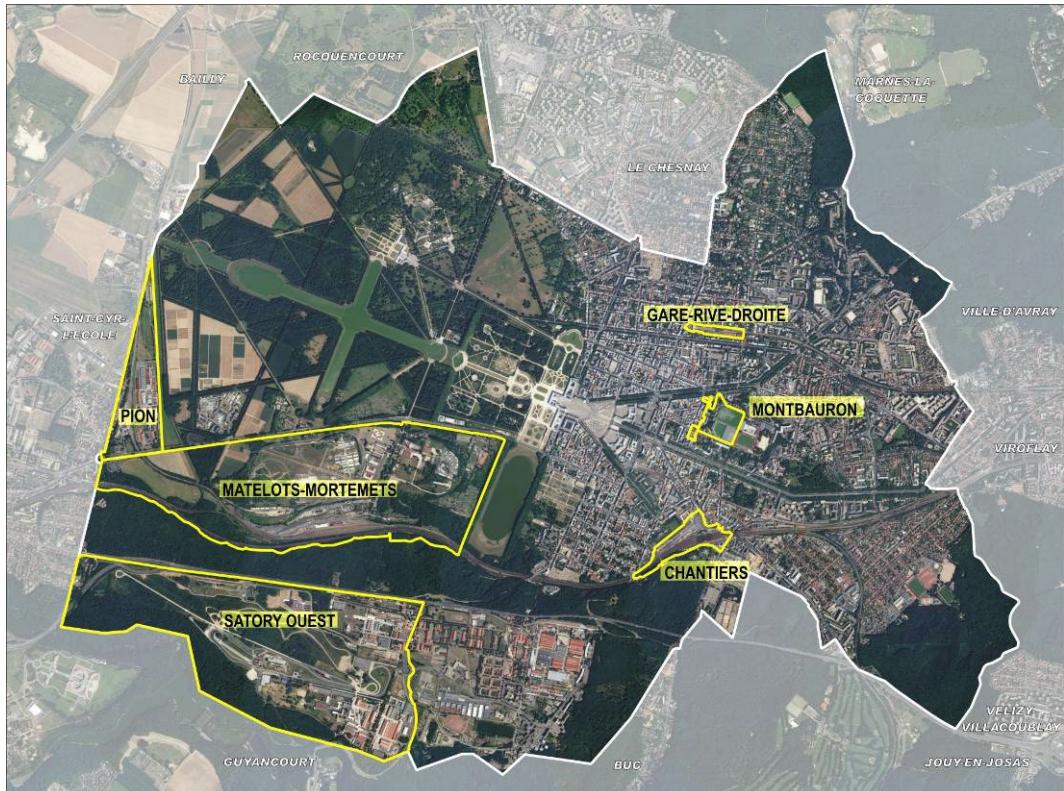
C.2.2 LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Par une délibération en date du 22 octobre 2009, la commune de Versailles a décidé de procéder à une révision partielle de son PLU (approuvé par conseil municipal du 8 septembre 2006) afin, notamment de poursuivre des objectifs de requalification de sites actuellement dédiés à des activités ferroviaires et militaires.

Les réflexions et les études qui ont été menées au cours de l'élaboration de la révision partielle du PLU ont abouti à la nécessité de les exprimer et de les synthétiser par la définition d'orientations d'aménagement sur six secteurs. Ces orientations par secteur se substituent à celles qui avaient été définies dans le PLU approuvé en 2006 sur le secteur de la gare des Chantiers.

Des orientations d'aménagement ont ainsi été définies sur six de ces secteurs :

- 3 secteurs concernent des grands sites de reconversion :
 - le secteur de Satory-Ouest ;
 - le secteur des Matelots-Mortemets ;
 - le secteur Pion.
- 3 secteurs concernent des sites en ville :
 - le secteur de la gare des Chantiers ;
 - le secteur de la gare Versailles Rive-Droite ;
 - le secteur de Montbauron.



Le contenu des orientations d'aménagement, pour chacun de ces secteurs, constitue le document n° 2b du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement de chacun de ces secteurs sont présentées par un écrit et un schéma permettant de les spatialiser.

Ce chapitre a pour objet de présenter le contexte et le parti d'aménagement retenu pour chacun de ces secteurs tel qu'ils figurent dans le document n°2b du dossier de PLU.

C.2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES GRANDS SITES DE RECONVERSION

Les sites dits de « reconversion » correspondent à de vastes espaces progressivement libérés par la restructuration de l'armée. D'une superficie de 470 hectares, l'ensemble des 3 secteurs (Satory Ouest, Matelots-Mortemets, Pion) représente près de 20% du territoire de la commune et leur devenir est un enjeu majeur pour la ville.

Des orientations générales pour l'aménagement de ces espaces ont été fixées afin de définir les grandes lignes des projets poursuivis et éviter leur mitage progressif qui compromettrait la cohérence d'un aménagement d'ensemble :

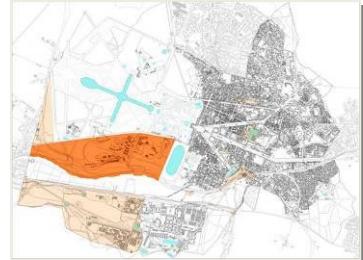
- créer des espaces urbains de mixité accueillants de l'habitat, des activités économiques diversifiées, des équipements d'intérêt communal et, le cas échéant, extra-communal ;
- organiser leur desserte en transports en commun et leur lien fonctionnel avec leur environnement ;
- respecter et valoriser leur qualité paysagère et notamment les vues et les perspectives ;
- renforcer leur caractère végétal et maintenir des espaces en pleine terre ;
- enrichir la qualité architecturale de la ville.

C.2.3.1 Le secteur des Matelots-Mortemets

■ *Le site*

D'une superficie totale de 214 hectares environ, le secteur des Matelots-Mortemets est composé de trois entités :

- **La partie Est du site, les Mortemets**, est occupée par diverses installations : militaires, stand de tir, dépôts de bus du réseau Phébus, des jardins familiaux ;
- **La partie Ouest, les Matelots**, est occupée par des installations militaires et des espaces naturels ;
La partie sud correspond aux emprises ferroviaires, à la gare des Matelots et ses équipements ou installations connexes.



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

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



■ *Les grandes orientations*

Le site des Matelots-Mortemets n'a pas vocation à accueillir un quartier résidentiel. Sa vocation est toutefois différenciée entre le secteur des Mortemets et celui des Matelots.

Pour le secteur des Mortemets, l'objectif est de requalifier cet espace afin de lui rendre sa place dans le paysage versaillais, avec une relocalisation progressive des installations qui y sont implantées. La réhabilitation de la grande allée des Mortemets qui était une priorité est réalisée.

Pour le secteur des Matelots, l'objectif, à terme, est de requalifier les lieux en accompagnement de la réorganisation de l'armée sur ce site, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Ce secteur a vocation à accueillir les activités actuellement implantées sur le site des Mortemets, des jardins et d'éventuelles activités sportives de plein air.

L'aménagement du site doit être conçu pour :

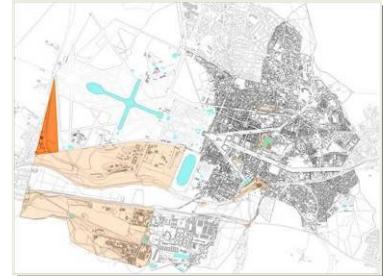
- rechercher l'équilibre entre une nouvelle destination du site et une meilleure cohésion avec le parc du Château par une prise en compte des aspects environnementaux et paysagers ;
- préserver les espaces boisés ;
- favoriser les parcours et les continuités écologiques au travers du site, notamment par la création d'un cheminement piétonnier/vélo ;
- veiller à la nécessité des dépollutions qui seraient avérées et qui seraient incompatibles avec les nouvelles vocations du site et à la salubrité publique.

C.2.3.2 Le secteur Pion

■ **Le site**

Situé en limite ouest de Versailles, en continuité du parc du château et en frontière avec la commune de Saint-Cyr l'Ecole, le secteur Pion s'étend de part et d'autre de la voie ferrée, sur une superficie de 32 hectares environ :

- **à l'est des voies**, le site d'une superficie d'une vingtaine d'hectares, autrefois occupée par une caserne, a été acquise en 2011 par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) pour le compte de la commune. Depuis 2015 ont été réalisés : désamiantage, audit pyrotechnique et démolition des bâtiments à l'exception de ceux ayant un caractère patrimonial. La définition d'un projet, au sud du site, a fait l'objet d'une concertation en 2016.
- **à l'ouest des voies**, les terrains sont essentiellement occupés par l'université Pierre et Marie Curie.



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

Le site est soumis à la réglementation du plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome de Saint-Cyr qui engendre des contraintes quant à la destination des sols.



■ **Les grandes orientations**

La partie du secteur à l'ouest des voies ferrées conserve sa vocation actuelle, avec toutefois, une valorisation du secteur pour une meilleure intégration dans la continuité urbaine environnante, actuelle et future.

Les parties restantes du mur d'enceinte du petit parc, dont le tracé longe le site de Pion à l'Ouest, de la Grille Royale jusqu'à la D10 en limite communale, sont maintenues, sans toutefois faire obstacle à des ouvertures ponctuelles pour des passages dédiés aux piétons et aux cycles.

La partie nord du site, a vocation à demeurer dans une dominante naturelle et est destinée à accueillir des activités agricoles, de sport de plein air, des manifestations événementielles.

Le site de l'ancienne caserne, au sud-est des voies ferrées, est destiné à recevoir une opération à dominante résidentielle dans une composition paysagère de qualité, adaptée à la situation du site, et des destinations compatibles avec l'application du plan d'exposition au bruit.

La situation exceptionnelle du site, dans la prolongation du parc du Château de Versailles, suppose que les projets d'aménagement et d'architecture intègrent cette dimension dans leur conception et leur réalisation.

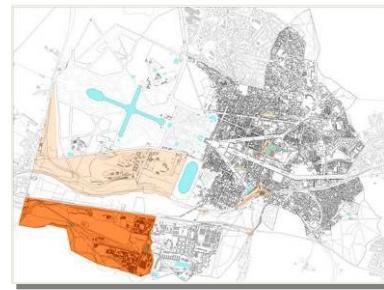
Ils doivent également :

- concevoir la desserte du site par les transports en commun en s'appuyant sur le projet du T13 Express, dans une réflexion globale ;
- organiser son accessibilité et sa desserte viaire ;
- connecter le site à son environnement immédiat et à la commune de Saint-Cyr
- rechercher une haute qualité environnementale et architecturale qui puisse garantir une continuité qualitative avec le parc du Château ;
- préserver le nord du site dans une vocation à dominante naturelle.

C.2.3.3 Le secteur de Satory Ouest

■ *Le contexte*

Situé sur une partie du plateau de Satory, ce secteur est actuellement composé d'un site d'activités économiques implanté au sud de l'allée des Marronniers, d'installations militaires au nord de cette allée et d'un complexe de pistes d'essais au centre. Il est bordé par deux massifs forestiers de la forêt domaniale de Versailles



Le secteur de Satory Ouest fait partie de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris-Saclay dont l'Etablissement public a été créé par la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010.

Les études économiques, de programmation urbaine, paysagère et architecturale, menées depuis 2011, accompagnées d'une large concertation, ont permis de définir un projet d'aménagement.

Trois facteurs essentiels ont fait évoluer ce potentiel identifié vers la concrétisation d'un projet urbain sur le secteur de Satory Ouest :

- la restructuration de l'armée qui engendre la libération de vastes espaces, aujourd'hui, pour partie, à l'état de friche ;
- la mise en œuvre du projet du Grand Paris Express et la programmation de la ligne 18, qui a vocation de relier Orly à Versailles Chantiers, avec l'implantation d'une gare au centre du plateau de Satory ;
- l'inscription du site dans la dynamique globale du développement du cluster Paris-Saclay.

Par arrêtés, le préfet a créé la ZAC Satory Ouest le 16 janvier 2019 et a déclaré d'utilité publique l'aménagement de ladite ZAC le 20 juillet 2020 emportant mise en compatibilité le PLU de Versailles.

Un espace en devenir

■ *Les orientations*

Les orientations d'aménagement sur le secteur de Satory Ouest correspondent exactement au périmètre de la ZAC (236 hectares).

Afin de favoriser un urbanisme de projet, il s'est agi de valoriser les orientations d'aménagement en articulation et en complémentarité avec les dispositions réglementaires.

Les orientations d'aménagement expriment au plus près et de façon détaillée le parti d'aménagement retenu pour la ZAC de Satory Ouest et la réalité du projet dans ses différentes composantes-

• **Des orientations d'aménagement qui encadrent la cohérence du projet**

Les orientations d'aménagement sont conçues pour exprimer le projet en prenant en compte :

- ses fondements pour encadrer sa cohérence générale ;
- la réalisation progressive du projet, en trois phases. Ces phases ont été retenues en lien avec la montée en puissance des modes desservant Satory Ouest, notamment les transports en commun : une phase initiale, une phase en accompagnement de la gare Satory et une phase de développement après la mise en service de la gare ;
- l'application de certaines dispositions à l'échelle du projet, de ses sous-secteurs et non à celle du seul terrain d'assiette des futurs permis de construire.

- **Des orientations d'aménagement établies à plusieurs échelles**

Les orientations ont été élaborées pour traduire le projet à ses différentes échelles :

1. **Les orientations sur l'ensemble du secteur Satory Ouest.**

Elles sont exprimées essentiellement selon plusieurs thématiques :

- la trame verte et bleue :

- hiérarchise les différents espaces constituant le projet pour une meilleure fonctionnalité et lisibilité :
 - les axes est/ouest, fondent la stratégie paysagère à l'échelle du plateau. Ils offrent des perspectives dégagées à l'est et à l'ouest, en suivant les courbes de la topographie
 - les axes nord/sud, reprennent les tracés historiques du domaine de château de Versailles afin de réintégrer le site dans son territoire
- préserve et amplifie l'écrin végétal des coteaux boisés les différents espaces constituant le projet pour une meilleure fonctionnalité et lisibilité
- s'appuie sur la topographie existante pour favoriser une gestion gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales afin d'apporter des réponses de qualité à des enjeux fonctionnels, écologiques et paysagers.

- la desserte et la mobilité

L'organisation générale du secteur est directement liée à sa connexion avec le centre de Versailles ainsi qu'aux autres pôles de l'OIN Paris-Saclay et de façon plus large à la Métropole du Grand Paris.

La ligne 18 qui desservira la gare de Satory est l'élément majeur de la connexion métropolitaine du quartier. Elle sera complétée par l'amélioration de la desserte routière, le renforcement des transports en commun vers les gares de Versailles, une nouvelle connexion à Saint-Cyr-l'Ecole et la structuration d'un réseau de liaisons douces.

- la mixité fonctionnelle

L'étendue du secteur de Satory Ouest offre la possibilité de créer un véritable pôle de vie et d'urbanité. Si l'ambition première est économique, basée sur un pôle de recherche et de développement des mobilités du futur, le projet se fonde sur la mixité entre l'habitat et l'activité économique, sous des formes diverses. Il s'agit de développer un quartier à la programmation diversifiée et équilibrée, tout en préservant les espaces nécessaires aux activités militaires, économiques, notamment de R&D, maintenues sur le site.

- la qualité urbaine, architecturale et environnementale

Il s'agit de rechercher l'exigence d'une qualité urbaine et architecturale. Cette exigence doit être présente dans tous les aspects et à toutes les échelles de la conception et de la réalisation du projet en privilégiant une mixité programmatique, fonctionnelle et typologique, une utilisation de matériaux qualitatifs, une hiérarchisation des traitements des espaces publics et en ayant le souci des parcours.

- le phasage

Le projet de Satory Ouest repose sur une vision à long terme. Sa conception générale est fondée sur un système souple d'organisation qui permet sa viabilisation et son développement progressif.

Chaque phase du projet conjugue le paysage, les infrastructures et le développement urbain de façon adaptée et équilibrée

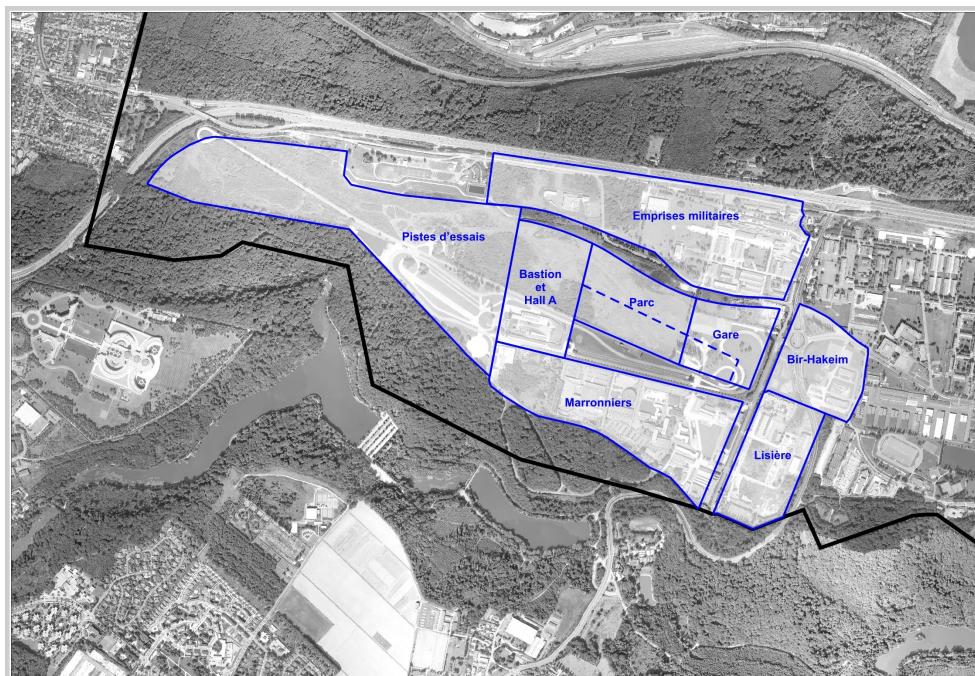
2. Les orientations par sous-secteurs correspondant aux différents quartiers

Le secteur Satory Ouest est découpé en 8 sous-secteurs.

Les orientations définies pour chacun de ces sous-secteurs viennent en complément de celles fixées à l'échelle du secteur et précisent notamment :

- la programmation,
- la composition et la morphologie urbaines,
- la qualité architecturale et paysagère attendue pour chaque quartier
- le phasage défini pour la mise en œuvre de l'aménagement de chaque sous-secteurs.

Localisation des orientations par sous-secteurs



• Des orientations d'aménagement accompagnées de schémas

Les orientations d'aménagement, qu'elles soient thématiques ou par sous-secteurs, intègrent des schémas qui localisent les différentes composantes de leur contenu.

Un exposé plus complet du contenu des orientations d'aménagement sur le secteur Satory Ouest ainsi que de leur articulation avec les dispositions réglementaires figure au chapitre C.10 du présent document.

C.2.4 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT POUR LES SITES EN VILLE

Les sites dits « en ville » correspondent à la requalification de :

- deux sites autour de gare : le secteur de la gare des Chantiers et celui de la gare Versailles Rive Droite ;
- du site de Montbauron, qui intègre notamment le site des réservoirs.

C.2.4.1 Le secteur de la gare des Chantiers

■ *Le site*

Le secteur de la gare des Chantiers, d'une superficie d'environ 11 hectares, correspond à la juxtaposition en complémentarité de deux projets :

- la restructuration fonctionnelle du Pôle d'Échanges Multimodal ;
- un projet urbain qui se développe sur l'ensemble du site.



■ *Les grandes orientations*

Le projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) a pour objet d'améliorer la gestion des flux de circulation d'une part, et la gestion des zones de stationnement et des points d'arrêt d'autre part. Son parti d'aménagement est fondé sur quatre orientations principales :

- l'extension de la gare et la création d'un nouveau hall du côté ouest afin de desservir plus directement la gare routière ;
- l'aménagement des abords et des accès, en particulier pour les personnes à mobilité réduite ;
- l'organisation de la circulation des bus, avec une arrivée depuis l'avenue de Sceaux entre les étangs Gobert et leur sortie vers la rue des Chantiers ;
- la structuration de la gare routière au centre du site et à proximité immédiate du nouveau hall de la gare.

Le projet urbain s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec celui du pôle d'échanges multimodal. Cinq orientations majeures fondent le parti d'aménagement de ce secteur :

- concevoir un programme immobilier mixte de part et d'autre de la gare routière, avec des logements, des bureaux et des commerces diversifiés de proximité ;
- mettre en valeur les bassins historiques des étangs Gobert ;
- valoriser une partie de la halle SNCF ;

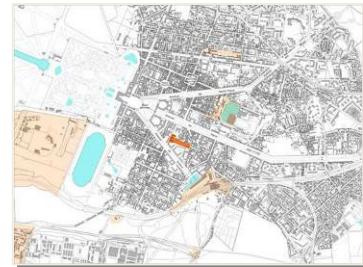
- faciliter les circulations douces, notamment, par l'aménagement d'un passage piéton des étangs Gobert entre la rue Edouard Charton et la gare et la création d'un cheminement depuis l'avenue de Sceaux ;
- conserver des activités sportives sur le site aux abords de l'avenue de Sceaux.

C.2.4.2 Le secteur de la gare Versailles Rive-Droite

■ Le site

Le site de la gare Rive Droite, depuis son parvis rue du maréchal Foch, jusqu'au pont de la rue du Parc de Clagny, couvre environ 3 hectares.

Il concerne en particulier des bâtiments situés de part et d'autre des voies qui présentent un potentiel intéressant pour leur reconversion.



■ Les grandes orientations

L'orientation principale du projet est de mettre en valeur les bâtiments situés à proximité de la rue du Parc de Clagny :

- pour le bâtiment au sud des voies, il s'agit de chercher les moyens de le préserver et de le mettre en valeur par une restructuration qui réponde à une nouvelle destination tout en préservant ses qualités architecturales.
- pour le bâtiment au nord des voies, qui est surtout intéressant par sa localisation et sa prise de site, il s'agit de rechercher une reconversion possible.

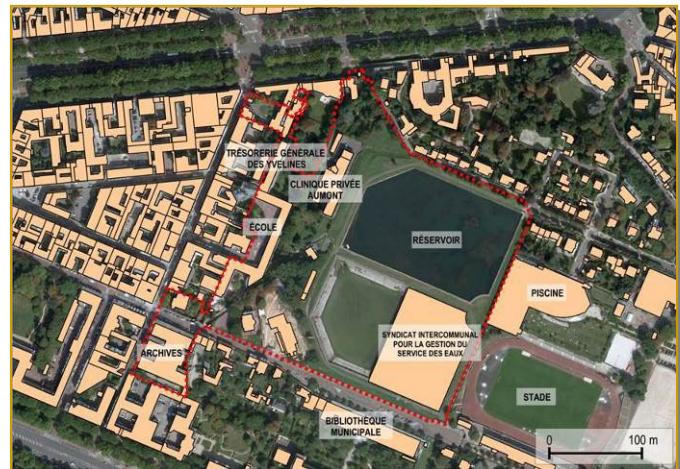
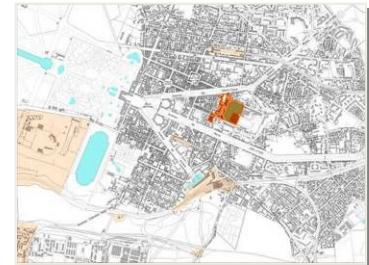
C.2.4.3 Le secteur de Montbauron

■ Le site

Le secteur de la butte de Montbauron est situé entre l'avenue de Paris au sud, et l'avenue de Saint-Cloud au nord, sur une superficie d'environ 8 hectares.

Point haut dominant la ville, la butte de Montbauron est occupée en partie par des réservoirs qui, autrefois, avaient pour fonction d'alimenter les eaux du château et de son parc.

Ce site est peu traversé en raison de la topographie accidentée, de la présence des réservoirs, mais aussi du fait d'un déficit de parcours aménagés.



■ Les grandes orientations

A l'intérieur de ce site, trois espaces sont plus spécifiquement concernés par les orientations :

- Une traversée pour les circulations douces

La réflexion de la ville porte sur l'amélioration de l'accessibilité du site et la recherche d'un parcours de circulation douce entre la rue Pierre de Coubertin et l'avenue de Saint-Cloud via le chemin du Janicule.

- L'espace de l'ancienne clinique

Le projet de reconversion de l'ancienne clinique est fondé sur trois orientations majeures :

- organiser un accès ;
- Valoriser une inscription paysagère du projet en vis-à-vis du site des réservoirs ;
- affirmer la nécessaire qualité architecturale du projet pour valoriser son insertion dans le site.

- L'ensemble bâti du 20 rue Montbauron

L'orientation générale est de favoriser une cohérence morphologique sur cet ensemble immobilier, en préservant un ordonnancement du bâti autour de la cour, et de permettre le désenclavement de la partie arrière du 52 avenue de Saint Cloud.

L'organisation de la volumétrie des constructions sur ce secteur ainsi que leur destination fait l'objet d'un plan de détail pour exprimer la règle d'urbanisme.

C.3 LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Versailles ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durable » et au chapitre C1 du présent document. Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur les orientations du PADD (cf. chapitre C.1.3.2)

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit, les prescriptions architecturales et les documents graphiques (pièces 3a, 3b et 3c) doivent, en outre, répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du code de l'urbanisme au regard des dispositions antérieures à l'application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (application de l'article 19 de la loi, modifié par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, art 132).

Les modifications du PLU intervenues après la révision partielle du PLU, approuvée en 2011, ont intégré les évolutions réglementaires nécessaires à une actualisation de leur contenu au regard des textes législatifs et réglementaires publiés postérieurement à cette date. En revanche, ainsi que le rappelle l'avertissement figurant en amont du règlement écrit, les références au code de l'urbanisme figurant dans ce document sont généralement celles applicables antérieurement à la loi du 12 juillet 2010. Seules les dispositions modifiées lors de la modification, approuvée en décembre 2016, et celles mise en compatibilité le 20 juillet 2020, comportent les références des nouveaux articles du code de l'urbanisme.

C.3.1 LES QUARTIERS CENTRAUX : LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres agglomérés traditionnels qui, compte tenu de leur morphologie (densité, rapport du bâti par rapport à l'espace public, hauteur des constructions) et de leur vocation multifonctionnelle (habitat, commerces, équipement, artisanat, bureaux, ...) constituent des pôles de quartier dans la ville.



C.3.1.1 Les principales règles

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour l'ensemble des quartiers concernés, est de :

- maintenir et développer leur caractère multifonctionnel, dans un juste équilibre, afin de conserver ou de renforcer leur attractivité ;
- préserver leur morphologie générale en permettant la réhabilitation du patrimoine existant, en articulation avec les objectifs d'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable).

Ce double objectif se traduit par un ensemble de dispositions réglementaires.

⇒ L'attractivité des pôles de quartier

L'attractivité des pôles de quartier est liée à la pluralité de leurs fonctions urbaines. L'objet des dispositions réglementaires consiste, par conséquent, à préserver un équilibre, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, entre les différentes fonctions d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. C'est pourquoi, les articles 1 et 2 du règlement autorisent globalement toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités industrielles.

Toutefois, quelques restrictions sont apportées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne peuvent être admises que dans la mesure où elles correspondent à des entreprises artisanales et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- les installations classées soumises à autorisation sont interdites sauf lorsqu'il s'agit de l'évolution d'une activité existante qui concerne des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages, des parcs de stationnement.

⇒ La préservation de la morphologie générale des quartiers

Compte tenu de la diversité de la composition urbaine des quartiers, la maîtrise de la densité ne peut être gérée efficacement l'option réglementaire retenue dans la zone UA est de privilégier les règles de morphologie (emprise, hauteurs, implantation des constructions) adaptées à chaque quartier.

La combinaison des règles de morphologie a pour effet de définir un gabarit à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :

- la hauteur des constructions est définie par une hauteur moyenne calculée en fonction des constructions limitrophes. Ce dispositif permet de composer un épannelage harmonieux et de préserver la diversité qui est l'une des caractéristiques des pôles de quartier. L'accent est mis sur le volume enveloppe de la construction sur voie et laisse, en revanche, une marge de liberté à la conception des différents niveaux sous toiture ;
- l'implantation sur voie des constructions est définie afin de préserver une harmonie de la composition des fronts urbains. Afin de conserver et de mettre en valeur la composition urbaine, en règle générale, les constructions doivent être implantées à l'alignement et sur les deux limites latérales. Le maintien d'un front bâti sur voie est assuré par l'institution d'une bande de constructibilité principale. Les règles d'implantation des constructions, et éventuellement de hauteur, sont différentes selon que la construction se situe dans une bande de constructibilité principale de 12 mètres ou 15 mètres, ou au-delà, dans une bande de constructibilité restreinte. Ce dispositif, complété par l'article 13 qui prévoit une végétalisation des espaces libres et par l'article 11 qui identifie des espaces verts intérieurs publics ou privés (EVIP), permet une aération des coeurs d'îlots, ainsi qu'une meilleure liaison avec les secteurs environnants qui sont relativement moins structurés et moins denses.

Pour prendre en compte les projets de rénovation des constructions existantes implantées dans la bande de constructibilité restreinte, l'article 2 du règlement autorise la reconstruction des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU, le 8 septembre 2006) sous une double condition :

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

C.3.1.2 Les différents secteurs de UA

Compte tenu de la diversité des pôles de quartier regroupés dans la zone UA, cette dernière est décomposée en plusieurs secteurs afin que la règle d'urbanisme soit mieux adaptée à leurs particularités et aux objectifs d'urbanisme poursuivis.

- **Le secteur UAa** correspond à la rue du Maréchal Foch et à la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Les dispositions qui lui sont propres concernent essentiellement l'organisation de la composition urbaine par rapport aux deux axes qu'ils bordent et par rapport aux quartiers résidentiels qu'ils jouxtent. La règle a notamment pour objectif de conserver la mixité des fonctions urbaines en privilégiant la diversité et les activités commerciales implantées du rez-de-chaussée.
- **Le secteur UAb** fait partie des quartiers historiques de Versailles concernés par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable). Il correspond essentiellement au quartier Charost et comprend également quelques terrains situés rue des Réservoirs et rue de l'Indépendance Américaine. Compte tenu de la volonté d'intégrer, à terme, le quartier Charost dans le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur, l'organisation de la règle est établie afin de préserver les caractéristiques de la composition urbaine telles qu'elles résultent des études menées dans le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable). Ainsi, des recommandations particulières sont établies aux articles 7 et 11.

Le secteur UAb comprend un sous-secteur UAb1 correspondant à l'ancienne clinique située avenue de Saint-Cloud, sur la butte Montbauron. Ce sous secteur concerne uniquement ce terrain, car la situation et la configuration du terrain, qui n'a pas d'accès direct sur l'avenue de Saint-Cloud, nécessitent des adaptations de la règle commune. Les dispositions retenues ont pour objet de permettre un réaménagement ou une reconstruction du bâtiment en prenant en compte la qualité paysagère du site dans lequel s'inscrit le terrain en vis-à-vis des réservoirs, la topographie du terrain et les difficultés d'accès, ainsi que la volumétrie de la construction. Compte tenu de la configuration atypique de ce secteur, la distinction des règles selon les bandes de constructibilité n'est pas applicable. Seules les dispositions relatives à la bande de constructibilité principale s'appliquent. Le secteur UAb1, fait l'objet d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU).

- **Le secteur UAc** regroupe le quartier des Chantiers concerné par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable). Les spécificités de la règle d'urbanisme répondent à cet objectif, tout en permettant le maintien de la mixité urbaine correspondant à ce quartier.
- **Le secteur UAd** correspond à la rue des Chantiers et à la rue du Pont Colbert. Les particularités de la règle régissant ce secteur visent à favoriser leur développement, dans une composition urbaine relativement hétérogène organisée d'une part, par rapport à la rue des Chantiers et son prolongement par la rue du Pont Colbert et d'autre part, en fonction du quartier pavillonnaire de Porchefontaine qu'il jouxte (article 10 : la règle de hauteur des constructions varie selon que ces dernières se situent à la proximité d'une zone pavillonnaire UG).
- **Le secteur UAe** correspond au pôle central du quartier de Porchefontaine situé le long de la rue Coste. Les spécificités de la règle d'urbanisme ont pour objectifs de :
 - gérer les constructions existantes ;
 - permettre une constructibilité en harmonie avec les constructions environnantes ;
 - conserver le rôle multifonctionnel de ce secteur en privilégiant les activités commerciales.
- **Le secteur UAf** correspond à la rue de Montreuil. Les dispositions qui lui sont propres concernent essentiellement le souhait de maintenir sa composition morphologique spécifique de faubourg. Les règles de hauteur et d'implantation des constructions ont été retenues pour garantir une parfaite maîtrise de sa densité globale, une préservation de sa composition urbaine (article 9), ainsi qu'un encadrement des fonctions de ce secteur pour maintenir une activité commerciale (article 1).

C.3.2 DES SECTEURS SPECIFIQUES COMPRIS DANS L'EXTENSION DU SECTEUR SAUVEGARDE (SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE) : LA ZONE UB

- La zone UB a été délimitée à Versailles compte tenu de l'enjeu urbain représenté par trois secteurs spécifiques de la ville concernés par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) :
 - **Le secteur UBa**, situé entre l'avenue de l'Europe et l'avenue de St Cloud, correspond à l'extension du Palais de Justice et inclut la Préfecture ;
 - **Le secteur UBb**, situé Boulevard de la Reine, correspond aux propriétés bordant le Domaine National de Versailles ;
 - **Le secteur UBc** correspond à l'angle entre la rue Montbauron et l'avenue de Saint-Cloud.



Les dispositions du PLU, qui comprennent en particulier des plans de détail spécifiques (pièce 3.c.6), ont pour objectif de permettre une constructibilité et définir des règles d'urbanisme en termes d'implantation, de volumes et d'hauteurs qui soient au plus près en harmonie et en articulation avec le tissu environnant et répondent à des objectifs d'urbanisme précis, définis dans le cadre des réflexions relatives à l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable).

La délimitation des zones UB correspond aux anciens plans de masse du POS de 1998 et couvre des sites particuliers de Versailles sur lesquels des objectifs d'urbanisme sont clairement affichés. Leur définition a été retenue dans la mesure où des études préalables ont été menées sur ces trois secteurs de la ville concernés par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable).

Les prescriptions qui sont définies dans le règlement de la zone UB (règle écrite et document graphique) s'appuient sur une analyse de l'état existant et proposent des aménagements adaptés au site concerné et aux constructions voisines.

- Le secteur UBa est issu d'une analyse fine du parcellaire élaborée dans le cadre des études relatives à l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable).

Les dispositions retenues dans le règlement répondent à un objectif mis en avant par les différentes études architecturales et urbaines menées sur le secteur de la ville. Il s'agit, principalement, de favoriser le traitement et la recomposition urbaine de l'angle entre l'avenue de l'Europe et l'avenue de Saint-Cloud. Les dispositions applicables édictées dans le secteur UBa, ainsi que leur transcription dans le document graphique s'appuient sur cet objectif : respect des pignons à redents, implantation sur voie à l'alignement, recherche d'une harmonie d'ensemble dans la réalisation d'un pan coupé de façade, prise en compte des hauteurs des constructions environnantes.

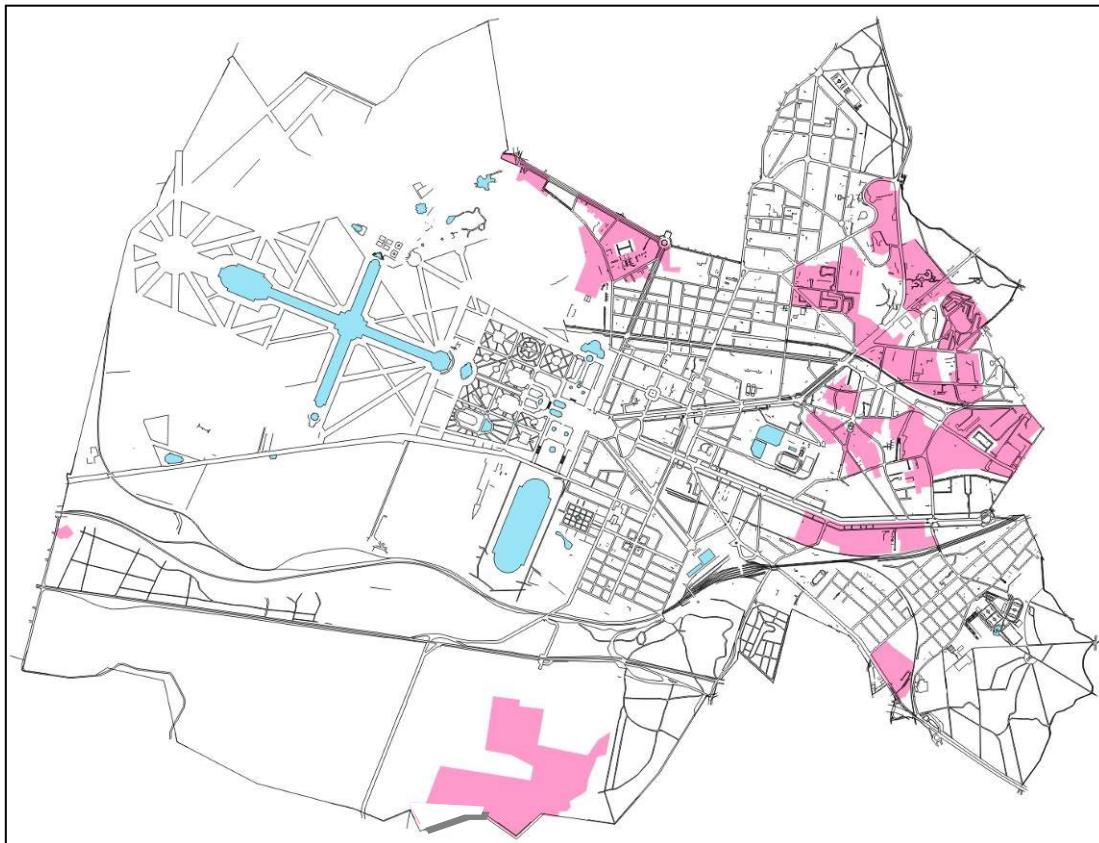
- **Le secteur UBb** concerne, principalement, la propriété du Trianon Palace qui, compte tenu de la structure des bâtiments nécessaires à cet établissement et de sa localisation à proximité immédiate du parc du château, nécessite l'édition des dispositions spécifiques, adaptées à la nature et au fonctionnement de ce secteur.
- **Le secteur UBc** défini dans le PLU concerne l'ensemble bâti du 20 rue Montbauron, les immeubles des 50 et 50bis de l'avenue de Saint-Cloud ainsi que la partie arrière du 52 avenue de Saint Cloud (l'extension de ce secteur a été introduite par la modification simplifiée approuvée le 15 décembre 2016).

Pour ce secteur, le plan de détail et la règle écrite visent à :

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

C.3.3 LES QUARTIERS A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF : LA ZONE UC

La zone UC regroupe les quartiers ou secteurs de Versailles constitués d'ensembles d'habitations collectives dont la structure parcellaire, la morphologie, la hauteur et l'implantation des constructions résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué essentiellement de logements collectifs et de grands espaces ouverts.



C.3.3.1 Les principales règles

L'objectif principal de la règle d'urbanisme établie pour cette zone est de favoriser l'évolution de ces quartiers en :

- permettant une relative diversification des fonctions urbaines (équipements, commerces, services) et de l'habitat (collectifs, maisons de ville, pavillonnaires) afin de mieux gérer leur intégration dans la ville ;
- assurant la réhabilitation du bâti existant en recherchant l'amélioration des logements et le traitement des espaces extérieurs contribuant à la qualité et à l'attractivité du quartier ;
- préservant les éléments végétaux ou bâties de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces quartiers (jardins ouvriers, cité des Petits-Bois, espaces libres en pied d'immeuble, ...).

⇒ Permettre la restructuration des quartiers en préservant leur caractère verdoyant

La règle d'urbanisme, établie dans la zone UC et ses secteurs, est relativement souple afin de pouvoir répondre aux différents cas d'organisation urbaine.

Elle doit permettre la restructuration des ensembles de logements collectifs autour de la création d'espaces publics cohérente pour le quartier lui-même (cf. emplacements réservés pour équipements publics et élargissement de voirie) et le développement d'une diversité fonctionnelle par l'accueil d'activités ou de logements différenciés.

Les dispositions du PLU sont, donc, définies au regard de la composition de l'espace public ou ayant une fonction collective, afin de favoriser une meilleure structuration de ces espaces et préserver leur aspect verdoyant.

C.3.3.2 Les différents secteurs de UC

Compte tenu de la diversité des ensembles collectifs concernés (Jussieu, Richard Mique, Grand Siècle, Moser, Les Cisternins, Satory, ...), de leurs caractéristiques morphologiques et fonctionnelles, cinq secteurs ont été créés dans la zone UC.

■ **Le secteur UCa** regroupe les opérations suivantes :

- Richard Mique et La Bruyère ;
- Jussieu – Petits Bois ;
- Moser, Grand Siècle, Vauban et Champ Lagarde ;
- Pont Colbert ;
- Terrains des rues La Bruyère et Pasteur.

Ces quartiers sont marqués par une absence de différenciation entre les espaces privés et les espaces publics.

En effet, les constructions sont édifiées sur de vastes propriétés qui forment des grandes entités, sans rapport direct avec l'espace public.

■ **Le secteur UCb** correspond aux ensembles d'habitations collectives situés de part et d'autre du Boulevard Pershing et de l'avenue des Etats-Unis. Il s'agit d'unités d'habitations collectives insérées dans un tissu urbain, et non, à la différence du secteur précédent, de grands ensembles à proprement parler. Ce secteur a, par ailleurs, pour spécificité d'être situé à proximité du Bois de Fausses-Reposes qui constitue un élément de structuration fort à préserver. Les règles d'implantation et de hauteurs (articles 7 et 10) sont établies selon des gabarits qui prennent en compte cette caractéristique.

■ **Le secteur UCc** correspond aux ensembles d'habitat collectif situés au sud de l'avenue de Paris. Il s'agit, par conséquent, d'ensembles bâties qui jouent un rôle particulier dans la composition d'ensembles des avenues du Trident. La règle d'urbanisme qui régit ce secteur a été conçue pour assurer les mêmes gabarits et implantations que ceux retenus pour l'ensemble de l'avenue de Paris : implantation à l'alignement, dépassement de la hauteur fixée à l'article 10 afin de rythmer l'épannelage des constructions, aspects architecturaux et gabarits équivalents à ceux retenus dans les quartiers centraux...

■ **Le secteur UCd** correspond aux propriétés situées dans le quartier Saint-Antoine, de part et d'autre des rues de l'Ermitage, Delaunay, Exelmans, du Boulevard du Roi, et du Boulevard Saint-Antoine, ainsi qu'un petit secteur situé au sud-ouest de la commune, en limite de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole.

Il s'agit d'ensembles entretenant un rapport assez harmonieux avec le tissu urbain environnant. La règle d'urbanisme qui régit ce quartier a été conçue pour assurer leur gestion et préserver leur équilibre entre les espaces bâties et les espaces libres de manière à préserver leur caractère résidentiel, sans organiser d'évolutions importantes. Le coefficient d'emprise au sol de certains de ces secteurs est différencié (cf. article 9 de la zone UC).

- **Le secteur UCe** correspond au faubourg immédiat de la rue de Montreuil, de part et d'autre de la rue de la Bonne Aventure, au nord, et de la rue du Refuge, au sud. Ce secteur regroupe, donc, un tissu urbain dont l'organisation fonctionnelle s'articule directement avec les autres éléments de composition urbaine du quartier de Montreuil. Doté d'équipements publics, ce secteur de UC est bien intégré dans la ville. Leurs caractéristiques morphologiques et fonctionnelles, liées à un tissu de faubourg, doivent être préservées et confortées. Dans ce contexte, les dispositions réglementaires sont établies au regard de l'existant, tant en termes d'implantation, de hauteur que d'emprise au sol.
- **Les secteurs UCs1 et UCs2** correspondent aux secteurs affectés aux immeubles de logement et aux équipements collectifs situés sur le plateau de Satory Est. Regroupant principalement les occupations du ministère de la Défense, ces secteurs sont composés d'ensembles d'immeubles collectifs occupés majoritairement par les militaires et leurs familles ainsi que d'équipements publics tels que des terrains de sports, des écoles, une piscine.... Le sous- secteur UCs1 correspond à la partie du plateau localisée dans le site inscrit de la vallée de la Bièvre et en rebord de plateau. Dans ce secteur, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres afin que ces dernières ne soient pas visibles depuis la vallée de la Bièvre. Le sous-secteur UCs2 correspond au quartier Delpal, établi sur une partie du plateau, non concernée par le site inscrit de la vallée de la Bièvre. Dans ce secteur, les hauteurs des constructions peuvent être plus importantes que celles du secteur UCs1, car non visibles depuis la vallée de la Bièvre. La partie sud-ouest du secteur UCs1, où sont localisés les bassins d'eaux pluviales, a été réduite de 4 hectares, ces derniers ayant été classés en zone NF lors de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest.

C.3.4 LES QUARTIERS MIXTES D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS : LA ZONE UD

La zone UD correspond à une zone de transition, à l'intervalle entre les quartiers centraux caractérisés par leur forte mixité urbaine et fonctionnelle et les zones d'habitat pavillonnaire monofonctionnelle. Elle se situe dans le quartier de Porchefontaine et est marquée par l'implantation simultanée d'habitat individuel et d'activités économiques.



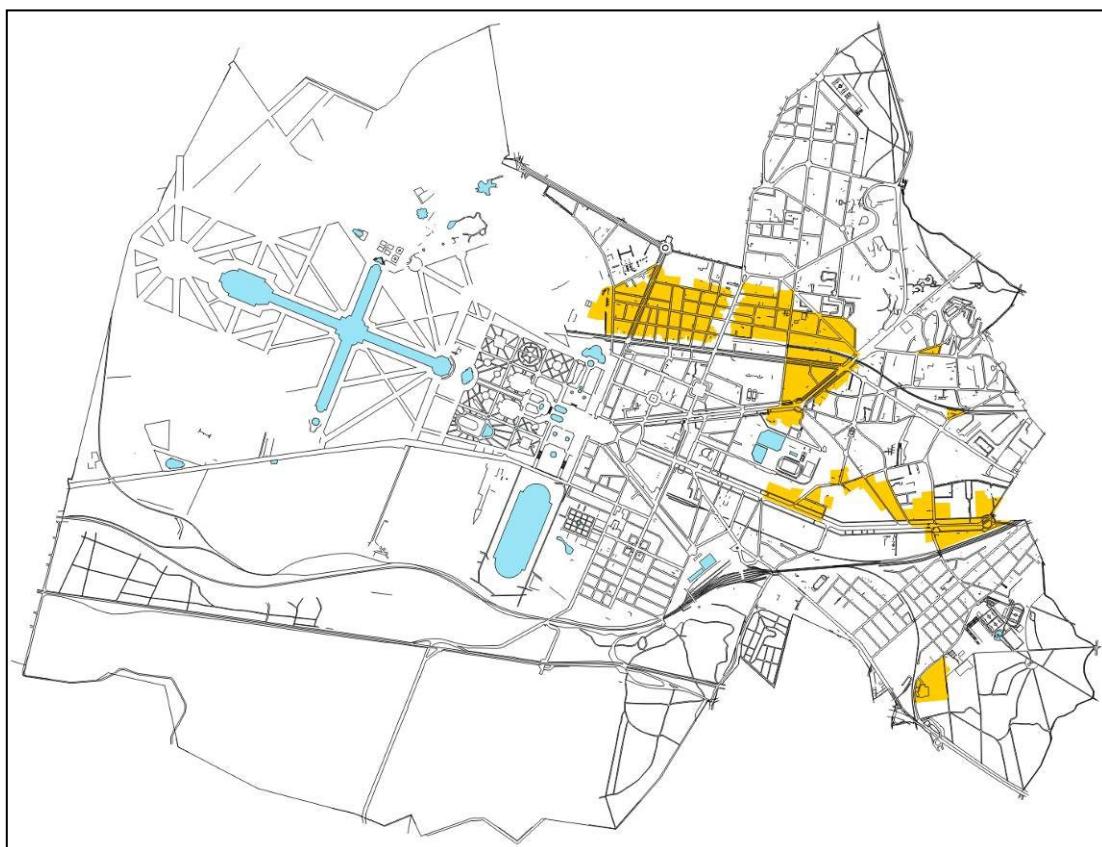
Les dispositions réglementaires de la zone UD ont été conçues pour favoriser la diversité des fonctions urbaines en prévoyant les mesures nécessaires à l'implantation et au fonctionnement d'activités économiques, tout en prenant en compte les conditions de leur insertion au sein du quartier de Porchefontaine à dominante d'habitat. Parallèlement, ce dispositif n'exclut pas les potentialités d'accueil pour un habitat individuel ou de petits collectifs insérés dans le reste du quartier.

C'est pourquoi les articles 1 et 2 autorisent toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère mixte de la zone, en prévoyant simplement des restrictions pour les installations classées soumises à autorisation qui sont interdites sauf celles nécessaires à la vie du quartier.

C.3.5 LES ENTITES PAVILLONNAIRES HOMOGENES : LA ZONE UE

La zone UE est composée de différentes entités disséminées au sein des quartiers. Elle est constituée d'ensembles bâtis de type pavillonnaire et de petits immeubles collectifs, dont la particularité est une certaine homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement, particulièrement pour les parties de UE concernées par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) (quartier des Prés). Elle regroupe également les ensembles urbains longeant la rue de Paris et ceux entourant le domaine de Madame Elisabeth, qui font partie du site inscrit.

L'objectif du règlement de la zone UE est de maintenir la qualité de la composition urbaine et les caractéristiques architecturales de ces ensembles, ainsi que leur vocation principalement résidentielle, tout en permettant leur gestion.



C.3.5.1 Les principales règles

Afin de répondre à cet objectif, et compte tenu de la morphologie de ces quartiers, la règle d'urbanisme est assortie d'un dispositif particulier visant, par des règles morphologiques et le traitement paysager des espaces libres, à encadrer leur évolution.

⇒ La préservation de la fonction résidentielle

Afin de conserver aux unités gérées par la zone UE leur vocation résidentielle, l'article 2 du règlement organise un encadrement de l'implantation des activités.

Dans ce sens, il s'agit d'admettre les activités qui par nature peuvent accompagner une fonction d'habitat sans engendrer de perturbation majeure et qui par leur conception ne risquent pas de remettre en cause la morphologie urbaine de ces quartiers.

Pour répondre à cette double condition, la règle conditionne l'implantation des activités selon le respect de deux critères :

- l'activité ne doit pas être industrielle, ni liée à un entrepôt ;
- la nature de l'activité ne doit pas engendrer de nuisances (visuelle, sonore, circulation) incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Par ailleurs, outre les activités, sont admises les constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général.

⇒ Le maintien de l'homogénéité morphologique

Les règles visant à préserver les caractéristiques morphologiques de ces quartiers sont articulées sur le fondement de dispositions graphiques et écrites. En effet, les moyens retenus ont consisté à adapter la règle aux caractéristiques et à l'organisation du bâti. L'option réglementaire retenue dans la zone UE consiste à privilégier les règles de morphologie (emprise, hauteurs, implantation des constructions) qui sont plus adaptées à chaque quartier.

C'est pourquoi le règlement de la zone UE définit :

- une bande de constructibilité principale ;
- une bande de constructibilité restreinte.

La combinaison de ces deux dispositions, auquel il convient d'ajouter les éléments de paysage protégés délimités graphiquement, permet d'encadrer avec précision l'organisation du bâti à l'échelle de l'îlot, et ainsi de préserver :

- l'ordonnancement du bâti par rapport à la voie ;
- le maintien d'espaces libres végétalisés en cœur d'îlot qui ne sont pas dans l'emprise de la bande de constructibilité principale ou qui constituent des espaces visuels patrimoniaux. Cette règle résulte des analyses issues du travail effectué sur l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) qui a mis en avant la richesse de la trame maillée du quartier des Près qui est composé d'un quadrillage de voies réservant des perspectives sur des cœurs d'îlot végétalisés.

Les prescriptions retenues aux articles 6, 7, 8, 9, 11 et 13 de la zone UE, destinées à assurer la préservation de la morphologie urbaine de ces quartiers, impliquent que l'implantation des constructions soit encadrée dans la bande de constructibilité principale et ne porte pas atteinte à l'unité et au caractère végétal des îlots concernés. L'article 11 organise, toutefois, la possibilité de réduire ponctuellement les espaces verts intérieurs, à condition qu'une compensation par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes puisse être réalisée. Enfin, certaines constructions dans ces secteurs ont été implantées, au cours du temps, en rupture avec l'ordonnancement homogène. La règle prend en compte cet état de fait pour assurer la gestion de ces constructions en limitant, toutefois, leurs possibilités d'évolution.

Pour prendre en compte les projets de rénovation des constructions existantes implantées dans la bande de constructibilité restreinte, l'article 2 du règlement autorise la reconstruction des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU, le 8 septembre 2006) sous une double condition :

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

C.3.5.2 Les différents secteurs de UE

La zone UE correspond à différentes entités regroupées en quatre secteurs :

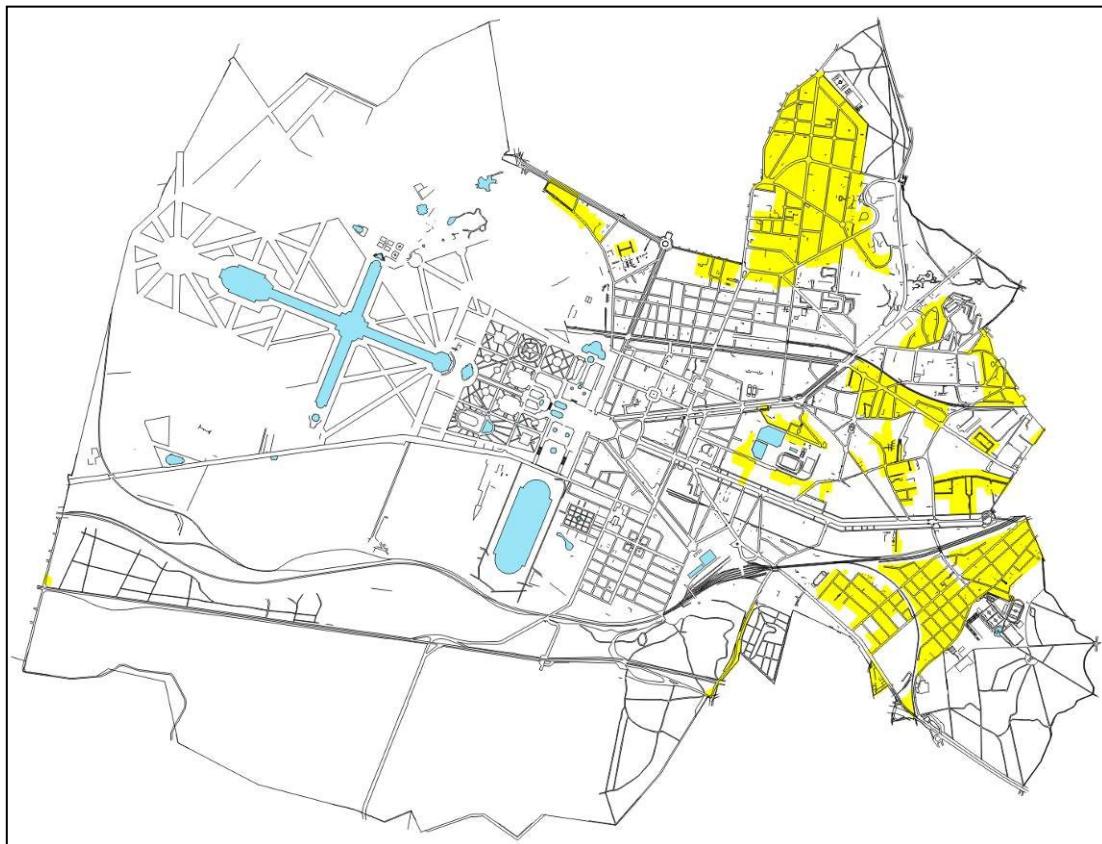
- **Le secteur UEa** recouvre les parties du territoire communal correspondant aux quartiers de Clagny et de Montreuil. Il s'agit :
 - du quartier Jeanne d'Arc ;
 - de certaines sections de l'avenue de Paris ;
 - d'une partie du Domaine de Madame Elisabeth ;
 - du secteur dit Bois des Célestins ;
 - du secteur s'étendant entre le Boulevard de la Reine, l'avenue des Etats-Unis, la Place Alexandre de Yougoslavie et l'avenue de Saint-Cloud ;
 - de certaines sections du quartier de Montreuil.
- **Le secteur UEb** correspond aux quartiers des Près et de l'Ermitage. Il est, entièrement, inclus dans l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) et sa principale particularité tient à son caractère essentiellement résidentiel.
- **Le secteur UEc** correspond à une partie du quartier de Jeanne d'Arc et Picardie, ainsi que de Richard Mique. Il se caractérise par la présence de quelques activités ou équipements insérés dans le tissu urbain résidentiel.
- **Le secteur UEd** correspond à l'îlot situé entre la rue de la Ceinture, le Chemin de Fausses Reposes et la rue Jules Massenet situés dans le quartier des Hauts-de-Montreuil. Ce secteur, inséré dans un ensemble bâti voisin d'habitat collectif, bénéficie de dispositions spécifiques qui s'appliquent, en particulier, pour l'angle de la rue de la Ceinture et le chemin de Fausses Reposes (implantation, emprises, hauteur) de manière à former un front bâti sur une profondeur de 25 mètres.

C.3.6 LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES : LA ZONE UG

La zone UG regroupe les quartiers pavillonnaires de Versailles et couvre une grande partie du territoire communal. Ces quartiers pavillonnaires ont, toutefois, un caractère urbain diversifié marqué par l'implantation simultanée, au cours des temps de différents types de constructions : grandes propriétés du XIX^{ème} siècle, petites maisons de ville de l'entre-deux guerre, lotissements pavillonnaires, constructions basses, ...

La zone UG recouvre, principalement, les quartiers de :

- Clagny-Glatigny ;
- Montreuil ;
- Porchefontaine.



C.3.6.1 Les principales règles

Soucieuse de maintenir la qualité du cadre de vie du tissu pavillonnaire, les orientations retenues reposent sur le principe que la structure de ces quartiers doit être maintenue, en évitant les pressions foncières, mais aussi en permettant l'évolution du bâti pour répondre aux besoins des habitants. Permettre de construire, reconstruire, d'aménager ou de réhabiliter des constructions existantes, tout en conservant une maîtrise générale de la densité pour préserver le caractère pavillonnaire de ces quartiers suppose la mise en œuvre de plusieurs dispositions réglementaires.

⇒ La prise en compte de la vocation résidentielle des quartiers

La zone UG couvre les quartiers pavillonnaires de Versailles : Porchefontaine, Montreuil et Clagny-Glatigny. Ces quartiers constituent des entités urbaines assez homogènes d'un point de vue morphologique (implantation des constructions en retrait, hauteur relativement basse, traitement des espaces libres en jardin, ...), mais aussi fonctionnel (dominante d'habitat et quelques activités et équipements). C'est pourquoi, afin de maintenir le caractère dominant de la zone, dans les secteurs UGa et UGb correspondant au quartier de Clagny-Glatigny, l'implantation des activités économiques est limitée, pour des motifs d'urbanisme (desserte, stationnement, respect du caractère architectural et paysager des lieux), au respect de l'une des deux conditions :

- soit, être intégrée au volume d'une construction à destination d'habitation ;
- soit, ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.

⇒ Les règles morphologiques (articles 6,7,8 et 10)

Les règles morphologiques (implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres, hauteur des constructions) ont été définies pour adapter les gabarits des constructions à la structure de voies et au parcellaire : prise en compte des spécificités du parcellaire, de la forme du bâti, de l'organisation de l'îlot, du traitement des espaces en front de rue, ...

L'article 6 prévoit l'implantation des constructions par rapport aux voies :

- à 3 mètres de l'alignement dans les secteurs UGa, UGc et UGe ;
- à 5 mètres de l'alignement dans le secteur UGb ;
- au-delà de la marge de reculément figurée aux documents graphiques dans le secteur UGd.

L'article 7 organise une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives différentes selon que la construction se situe dans une bande de constructibilité principale (d'une profondeur de 23 ou 25 mètres selon les secteurs) ou au-delà, dans une bande de constructibilité restreinte. L'institution de ces bandes de constructibilité principale et restreinte a pour objet de préserver les coeurs d'îlot d'une constructibilité trop importante. Ainsi, les conditions d'implantation des constructions en limites séparatives sont beaucoup plus restrictives dans la bande de constructibilité restreinte. Il s'agit d'apprécier la composition urbaine des tissus à l'échelle de l'îlot, et non simplement, au regard du seul fonctionnement de la parcelle. Cette option offre, en outre, l'avantage de préserver des espaces arborés d'un seul tenant qui constituent un intérêt écologique important pour protéger une faune et une flore diversifiées dans des quartiers urbains.

La préservation de la morphologie urbaine de ces quartiers implique que l'implantation des constructions soit encadrée dans cette bande de constructibilité principale pour ne pas porter atteinte à l'unité et au caractère végétal des îlots concernés. Les articles 7 et 11 organisent, toutefois, la possibilité d'une implantation débordant au-delà de la bande de constructibilité principale ainsi qu'une réduction ponctuelle des espaces verts intérieurs, à condition qu'une compensation par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes puisse être réalisée. Enfin, certaines constructions dans ces secteurs ont été implantées, au cours du temps, en cœur d'îlot. La règle prend en compte cet état de fait pour assurer la gestion de ces constructions et du découpage foncier en limitant, toutefois, leurs possibilités d'évolution.

L'article 10 encadre la hauteur des constructions de façon différente dans les secteurs de UG :

- dans les secteurs UGa, UGb et UGc, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ;
- dans les secteurs UGd et UGe, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le secteur UGe, les hauteurs sont plus importantes sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut. Ce dispositif permet d'une part, de structurer le front urbain des deux axes concernés et d'autre part, d'harmoniser les hauteurs des constructions tout en permettant l'implantation de commerces en rez-de-chaussée (cf. chapitre C;4.2.2).

L'article 11, très détaillé, organise la volumétrie de la construction, la forme des toitures, l'utilisation des matériaux, le traitement des annexes et des clôtures, ...

L'article 12 régit les normes et les modalités de réalisation des aires de stationnement. Dans le quartier de Porchefontaine (secteur UGe), les modalités de réalisation des aires de stationnement en sous-sol ont été réduites afin de prendre en compte les risques liés à la nature du sous-sol dans ce quartier.

⇒ Le traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres concernent les parties de terrain qui ne sont pas occupées par les constructions. La règle établie dans la zone UG a pour objectif de préserver des parties de terrain en pleine terre pour favoriser un recueil naturel des eaux pluviales et une végétalisation arborée (articles 9 et 13). La bande de constructibilité restreinte définie à l'article 7 vise, ainsi, à maintenir des espaces de pleine terre et à créer des superficies végétalisées plus vastes dans la perspective de conserver le caractère aéré des coeurs d'îlots. Ce dispositif est complété par une règle graphique qui consiste à protéger les espaces verts intérieurs publics ou privés (EVIP) qui, compte tenu de leur caractère végétal constituent des entités significatives à l'échelle des quartiers pavillonnaires.

Cette protection des espaces en cœur d'îlot, délimitée d'une part au regard de l'existant et d'autre part sur le fondement de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, n'a pas pour effet de réduire les droits à bâtir. Cette disposition graphique a pour objet de délimiter géographiquement les parties de terrain (50 % minimum en application de l'article 13 du règlement de la zone) devant rester en espace libre et arboré.

C.3.6.2 Les différents secteurs de UG

■ **Le secteur UGa** correspond :

- au secteur ouest de Clagny-Glatigny ;
- au lotissement pavillonnaire situé au Nord du quartier des Près ;
- au plateau Montbauron ;
- au lotissement du Parc Chauchard (pour partie) ;
- aux pavillons bordant le Domaine de madame Elisabeth.

■ **Le secteur UGb** correspondant :

- à la partie Est du lotissement de Glatigny-Clagny ;
- au secteur de la rue de l'Ermitage, de part et d'autre de la rue Montfleury ;
- à quelques propriétés rue Champ Lagarde ;
- au lotissement de l'Ermitage ;
- au lotissement interdépartemental bordant Jussieu en limite de Viroflay ;
- au lotissement de la Vieille Eglise situé à l'Est de Versailles Grand Siècle ;
- aux pavillons rue des près au Bois à la limite de Viroflay ;
- au lotissement rue Marie-Henriette et Hélène André ;
- au lotissement du Grand Montreuil ;
- aux lotissements situés à l'Est des rues Vauban et Saint-Charles ;
- aux pavillons situés à l'Est de la rue Pasteur ;
- au lotissement du Petit Montreuil ;
- au lotissement du Pont Colbert ;
- aux pavillons rue Porte de Buc ;
- au «dépôt des Petits Bois»;
- à la cité de Fausses-Reposes, en limite de Jussieu.

■ **Le secteur UGb** correspondant à l'entrée de ville par la rue de la Porte de Buc et rue Rémat, à un ensemble à proximité de la rue de l'Hermitage, et de nombreux secteur dans le quartier Jussieu (rue Marie-Henriette, rue Charles Gounod...)

■ **Le secteur UGd** correspondant à une partie du parc Chauchard ;

■ **Le secteur UGe** correspondant au quartier de Porchefontaine.

C.3.7 LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : LA ZONE UI

La zone UI regroupe des espaces destinés principalement à l'accueil d'activités économiques. Ces zones sont localisées au sud et à l'ouest de la commune : sur le plateau de Satory essentiellement à l'Est et en limite de Saint-Cyr-l'Ecole, au-delà du parc du château.

Les secteurs de la zone UI situés sur Satory Ouest, aux Matelots et sur Pion, font, en outre, l'objet d'orientations d'aménagement figurant dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2).



L'objectif de la règle d'urbanisme est d'organiser et de développer ces zones afin de répondre aux besoins et aux attentes des entreprises qui souhaitent s'installer ou s'agrandir sur le territoire communal, tout en favorisant la qualité environnementale et l'intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil.

La zone UI a été réduite de 90 hectares sur le plateau de Satory Ouest dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest et réintégrée dans la zone UK (secteur UKs) et la nouvelle zone US couvrant le périmètre de la ZAC (secteurs USe et USi, - cf. présentation de la zone US ci-après).

Le règlement de la zone UI permet, ainsi, de renforcer et de promouvoir les activités économiques implantées à Versailles afin de remédier aux déséquilibres constatés entre espaces économiques et espaces résidentiels. Il prend également en compte, dans un souci de préservation du milieu naturel, la volonté de maîtriser les impacts et nuisances susceptibles d'être engendrés par ces activités, en valorisant en particulier les potentialités des sites dans lesquels elles s'inscrivent (Forêt et Plaine de Versailles, Vallée de la Bièvre, Domaine National, ...).

⇒ La nature des activités

La zone UI correspond à des sites d'accueil d'activités économiques de toute nature : industrielle, scientifique, technique, tertiaire, artisanale, entrepôt, ...

En revanche, la règle est plus restrictive dans le secteur Ule qui est principalement réservé pour l'accueil d'établissements industriels ou d'entreprises artisanales.

Dans l'ensemble de la zone UI, l'implantation d'activités de commerce y est limitée afin de préserver les potentiels d'accueil de ces sites pour des activités qui ne trouvent plus leur place dans le tissu urbain constitué. Enfin, les installations d'accompagnement répondant aux besoins des entreprises industrielles et artisanales implantées dans la zone sont autorisées (habitat de gardiennage, surveillance, direction, équipements publics, ...) ainsi que les petits commerces et services répondant exclusivement aux besoins et à la commodité des usagers du site.

⇒ La prise en compte de l'environnement

Comme dans les autres zones du PLU, la zone UI soumet les constructions à des règles préventives en matière de prise en compte de l'environnement et d'intégration dans le milieu. En effet, il est apparu nécessaire d'organiser le traitement des nuisances et de s'assurer du respect de l'environnement en amont de chaque projet afin que toutes les précautions techniques ou paysagères soient étudiées au moment de la construction (articles 2 et 13).

Il s'agit, en particulier, de promouvoir le concept de la HQE (Haute Qualité Environnementale) en matière d'aménagement urbain et de construction de bâtiments d'activités.

S'agissant des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, elles sont soumises à deux régimes : celui de l'autorisation et celui de la déclaration selon leur degré de dangerosité. Il est apparu que dans la zone U principalement destinée à l'accueil d'activités industrielles, techniques, scientifiques ou artisanales, il convenait d'y admettre les installations classées.

⇒ Les règles morphologiques

Compte tenu des besoins différenciés en fonction de la nature des activités, de leur développement, de l'évolution des technologies ou des législations en matière de mise aux normes, il est apparu souhaitable d'organiser une règle relativement souple pour encadrer la morphologie des constructions.

Dans la zone UI, le règlement organise notamment :

- l'implantation des constructions en retrait de 15 mètres de l'axe des voies (article 6), et de l'application des marges de recullement, pour préserver des espaces libres le long des voies, et en particulier le long de la D12 ;
- un retrait des constructions par rapport aux limites des terrains (article 7), pour conserver des espaces tampons au sein des zones d'activités entre les bâtiments implantés ;
- un traitement de qualité des façades (article 11) répondant aux différentes morphologies des zones d'activités ;
- un traitement paysager des espaces libres et des stationnements et une végétalisation des retraits ;
- la nécessité de créer des écrans arborés pour préserver les vues depuis la vallée de la Bièvre.
- un retrait des constructions en bordure des espaces boisés de plus de 100 ha, en fonction des limites de protection des lisières d'un massif boisé représentées aux documents graphiques.

L'essentielle de la règle vise à favoriser une bonne intégration des projets sur des sites comportant de nombreux enjeux, notamment en termes de paysage, d'assainissement, de desserte.

Trois secteurs ont été identifiés :

- **Le secteur UIc** correspondant à la propriété de la Société versaillaise de chauffage urbain (SVCU), située avenue du Maréchal Juin.
- **Le secteur UId** concerne le site de la Fourrière (à proximité de la gare des Matelots).
- **Le secteur UIs** correspondant au quartier Bir-Hakeim du projet d'aménagement retenu dans la ZAC Satory Ouest. Ce secteur est concerné par les orientations d'aménagement définies pour le secteur Satory Ouest.

Ce secteur est destiné à être aménagé en dernière phase de la ZAC, après la mise en service de la gare Satory prévue à l'horizon 2030. Le site est actuellement occupé essentiellement par les infrastructures de la D91 et des emprises de l'Armée de la Gendarmerie. Son aménagement étant prévu à long terme, le zonage UI a été maintenu lors de la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement de Satory Ouest (20 juillet 2020) pour permettre aux activités présentes de fonctionner normalement. Toutefois, il fait l'objet d'un nouveau secteur spécifique UIs dont les dispositions visent à l'inscrire dans la stratégie globale de Satory Ouest concernant la gestion des eaux pluviales (article 4.2) et à rappeler l'existence d'orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires.

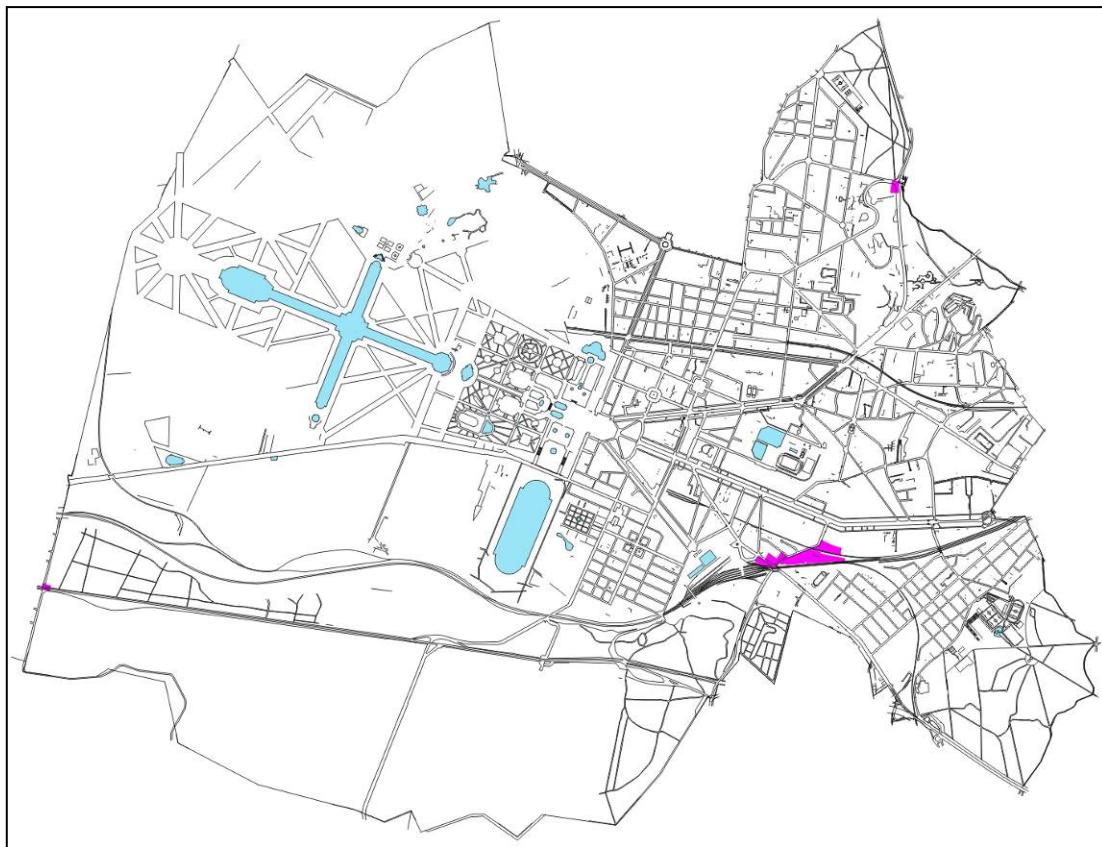
C.3.8 LES SITES ÉCONOMIQUES DE LA VILLE : LES ZONES UJ ET UL

Les zones UJ et UL regroupent les sites d'activités de taille modeste disséminés dans la ville, et plus particulièrement au sein des quartiers de Porchefontaine et des Chantiers.

LA ZONE UJ



LA ZONE UL



L'objectif de ces deux zones est de préserver les potentiels d'accueil d'activités économiques, tout en prenant en compte leur localisation dans un milieu urbain à dominante d'habitat.

⇒ La nature des activités

Les sites compris dans la zone UJ ont vocation à accueillir des entreprises artisanales, des ateliers techniques, des établissements industriels et des entrepôts. La zone UJ concerne quatre secteurs : rue de la Porte de Buc, rue Boileau, rue Yves le Coz et avenue Clément Ader.

La modification simplifiée, approuvée en décembre 2016, un secteur UJa a été créé afin de permettre l'implantation de bureaux dans une partie de la zone UJ située rue Yves Le Coz.

La zone UL est destinée à accueillir, à titre principal, des activités tertiaires ainsi que des activités commerciales et les équipements nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.

Elle correspond au secteur situé :

- rue des Chantiers et Jean Mermoz, en bordure de la voie ferrée ;
- rue Francisco Ferrer, en bordure de la bretelle de la RN 286 (secteur ULb) ;
- rue de la Porte Verte (secteur ULa).

Le règlement a été conçu pour garantir la pérennité de ces activités, tout en permettant leur évolution.

Les activités commerciales sont, donc, interdites dans la zone UJ et admises sous condition dans la zone UL.

S'agissant des installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, seules sont autorisées dans ces deux zones celles soumises au régime de déclaration.

La règle prend, par ailleurs, en compte le maintien des entreprises ou installations existantes relevant du régime de l'autorisation.

Enfin, l'habitat est uniquement autorisé, dans des conditions très encadrées, pour une fonction de gardiennage, de surveillance ou de direction des activités ou des équipements collectifs d'intérêt général.

⇒ Leur insertion

Compte tenu de la localisation des zones UJ et UL qui sont insérées dans des quartiers à dominante d'habitat, et plus particulièrement des quartiers pavillonnaires, la règle a été conçue pour permettre leur insertion d'un point de vue morphologique et paysager.

Pour ce faire, la règle est organisée pour prendre en compte l'environnement immédiat qui caractérise les quartiers pavillonnaires de Versailles :

- l'implantation des constructions par rapport à la voie doit être en harmonie avec les constructions voisines (article 6) et le front urbain dans lequel elles s'intègrent. Dans la zone UJ, un retrait de 5 mètres doit être respecté. Dans la zone UL, les constructions situées rue des Chantiers et rue Jean Mermoz doivent s'implantées à l'alignement de ces voies ;
- dans la zone UL, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite à l'autre, dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres (article 7). Cette disposition (bande de constructibilité) déjà retenue pour les quartiers centraux et pavillonnaires, permet de préserver un front urbain et de ménager des espaces libres en cœur d'îlot. Comme dans les autres zones du PLU, une disposition spécifique est prévue pour l'implantation des constructions par rapport à la voie ferrée ;
- la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit (article 10) pour conserver une harmonie des épannelages avec les quartiers environnants.

L'ensemble de ces règles morphologiques permet de délimiter des volumes enveloppe des constructions qui doivent, ainsi, s'intégrer au bâti environnant des zones à dominante d'habitat (zones UA, UC et UG).

En zone UJ, compte tenu de la précision des règles morphologiques, la révision partielle a organisé des règles particulières relatives à l'implantation des constructions pour les constructions destinées à accueillir un équipement collectif d'intérêt général. En effet, la nature de ces constructions suppose pour des raisons techniques, de sécurité ou de mise aux normes, de disposer d'une certaine souplesse dans l'application des règles.

C.3.9 LES ACTIVITÉS MILITAIRES : LA ZONE UK

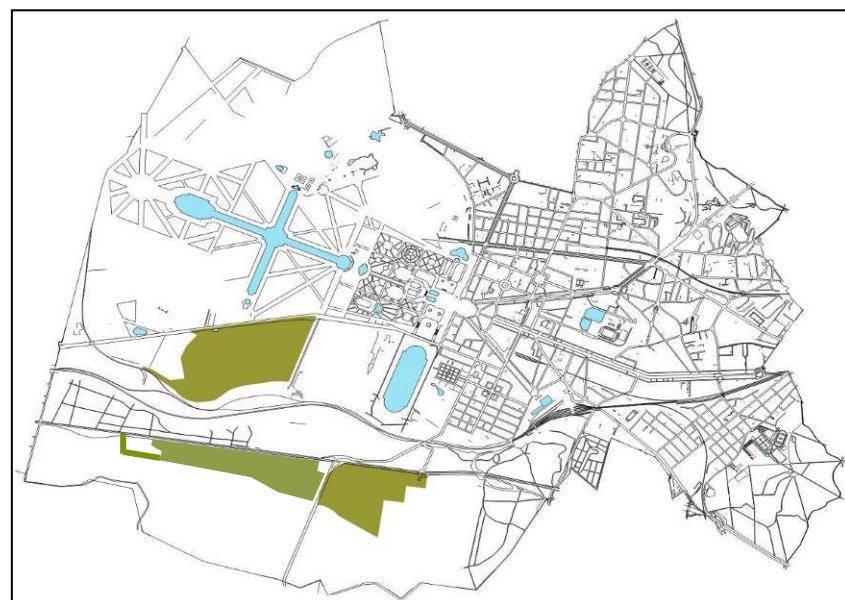
Cette zone est destinée principalement à l'accueil des activités militaires et des casernements. Elle peut, par ailleurs, recevoir d'autres activités ou destinations qui sont compatibles avec cette vocation dominante : mess, cuisine, foyer, bureaux, équipements sportifs, ...

Trois secteurs ont été identifiés :

- **Le secteur UKa** correspondant aux terrains militaires essentiellement de Satory Est. La modification simplifiée, approuvée en 2016, a eu pour objet, notamment, de réduire le secteur UKa en soustrayant de ce zonage l'emprise de la caserne Fesch, pour la classer en zone USP, dans la perspective d'une nouvelle vocation de ce site.
- **Le secteur UKb** correspondant aux terrains militaires des Matelots. Les orientations d'aménagement définies pour le site de Matelots-Mortemets figurant dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2), concernent le secteur UKb.
- **Le secteur UKs** correspondant aux terrains militaires localisés dans la ZAC Satory Ouest. Ce secteur a été créé par la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest en juillet 2020. Il s'agit d'entreprises militaires maintenues dans leur vocation et notamment du site de la STAT et du Centre Production Alimentation qui longent la N12. L'objectif est de pérenniser ces sites dans leur destination et de leur permettre d'évoluer en fonction des activités qui y sont exercées, il convient de les classer conformément à leur vocation.

Les dispositions particulières du secteur UKs visent :

- à reprendre les règles morphologiques de la zone UI, ancien classement de ces espaces, afin de ne pas impacter la constructibilité existante. La règle d'emprise au sol (article 9) est celle fixée pour la zone UI (40% maximum) ;
- à prendre en compte les besoins de développement des activités militaires : la hauteur maximale admise pour les constructions est portée à 13,5 mètres. Afin de respecter les contraintes des servitudes patrimoniales et paysagères, les superstructures et les ouvrages techniques, implantés sur les toits, sont inclus dans le calcul de la hauteur ;
- à inscrire ces emprises dans la stratégie globale de Satory Ouest et dans les prescriptions du SAGE de la Bièvre concernant la gestion des eaux pluviales (article 4.2) et de traitement des espaces libres (article 13). Il s'agit également de rappeler l'existence d'orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires.



C.3.10 LES ACTIVITÉS FERROVIAIRES : LA ZONE UM

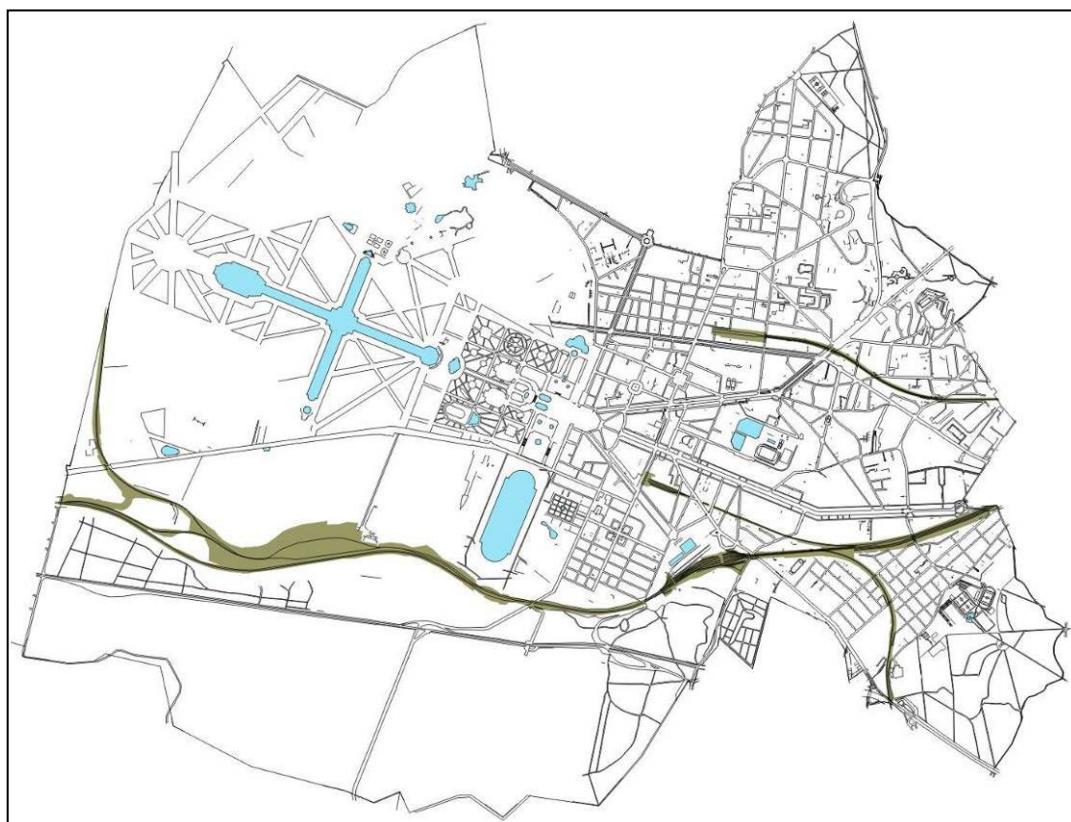
La zone UM couvre les emprises ferroviaires traversant la commune. Cette zone est essentiellement réservée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, ainsi qu'à celles qui lui sont liées, mais également à d'autres activités.

Sa délimitation est définie par les emprises du réseau ferré. Son emprise a été élargie lors de la modification simplifiée approuvée en 2016, afin de prendre en compte l'emprise nécessaire à la réalisation du site de maintenance et de remisage (SMR) pour le Tram 13 Express, autour de la gare des Matelots. Elle l'a également été lors de la mise en compatibilité du PLU le 28 mars 2017 pour prendre en compte, au sud de la gare Chantiers, la déclaration d'utilité publique liée aux travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers.

Les dispositions réglementaires ont été établies pour permettre de gérer cet espace spécifique et les fonctions qui doivent y être exercées. Il s'agit également d'encadrer l'implantation des constructions en tenant compte de celle des constructions voisines, existantes ou projetées, même dans le cas où ces constructions se situent dans une autre zone. Ainsi, les constructions en zone UM peuvent être implantées en limites séparatives dans la recherche d'une harmonie d'ensemble.

Un secteur UMa a été défini afin de prendre en compte les besoins liés au fonctionnement et à la gestion du pôle d'échanges des Chantiers. La règle d'urbanisme, définie dans ce secteur, vient compléter les orientations d'aménagement retenues pour le site des Chantiers dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2).

Un secteur UMb a été créé par la révision partielle afin de permettre la réhabilitation et la fonctionnalité de constructions situées dans le secteur de la gare Rive Droite, au droit du pont de la rue du Parc de Clagny. La règle d'urbanisme, définie dans ce secteur, vient compléter les orientations d'aménagement retenues pour le site de la gare Rive Droite dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2).



C.3.11 LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR PION : LA ZONE UR

La zone UR couvre la partie au sud-ouest des voies ferrées du site de l'ancienne caserne Pion localisé en limite de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole.

Sa délimitation est définie par les emprises du réseau ferré à l'ouest, le parc du château de Versailles à l'est, la D10 au sud et la limite de la zone NA au nord. La zone UR a été réduite, dans sa partie nord, par la modification simplifiée approuvée en 2016.

La règle d'urbanisme, retenue dans cette zone, vient compléter les orientations d'aménagement définies pour le site de Pion dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2).



Les dispositions réglementaires ont été établies pour permettre un renouvellement urbain de ce site afin d'y créer un espace urbain dans un cadre de haute qualité environnementale et architecturale. En effet, l'environnement d'exception de ce site en vis-à-vis du parc du château, longé par le site inscrit le long de la D10 au sud, nécessite des dispositions particulières relatives à sa composition urbaine.

Elles prennent également en compte les orientations du SDRIF approuvé en 2013. Sur la carte de destination générale du SDRIF, le site de Pion est essentiellement concerné par des orientations visant une urbanisation avec des "espaces urbanisés à optimiser" et un "secteur à fort potentiel de densification" au sud. Ces orientations sont en parfaite cohérence avec un objectif majeur du SDRIF qui est de densifier les secteurs à proximité des transports en commun existants ou à venir. Or, est programmée sur le site la création d'une station desservie par le Tram 13 Express.

Les dispositions réglementaires considèrent la localisation de la zone à proximité immédiate de l'aérodrome de Saint-Cyr par la création d'un secteur URa, au nord, destiné principalement à accueillir des activités économiques.

La hauteur des constructions est limitée afin de préserver les vues et perspectives depuis le château : 12 mètres dans la zone UR et 9 mètres dans le secteur URa afin d'assurer une transition entre la zone NA au nord et la zone UR au sud.

En outre, les dispositions graphiques portées au plan de zonage prévoient :

- une bande végétalisée, dans la zone UR, marquant la limite du secteur avec le parc du château ;
- une bordure végétale le long de la RD10.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%. Ainsi, par la hauteur et l'emprise au sol, la volumétrie des constructions est contrainte au bénéfice de leur insertion dans le site.

Par ailleurs, les dispositions relatives à la qualité architecturale et des abords des constructions (articles 11 et 13) garantissent une valorisation du site.

Enfin, ce secteur tenu de sa situation exceptionnelle, dans le prolongement du parc du Château, fait l'objet d'orientations d'aménagement (pièce 2b du dossier de PLU) qui précisent les objectifs de qualité environnementale et architecturale que doivent poursuivre les projets qui seront conçus et réalisés sur ce site cf. chapitre C.2.3.3).

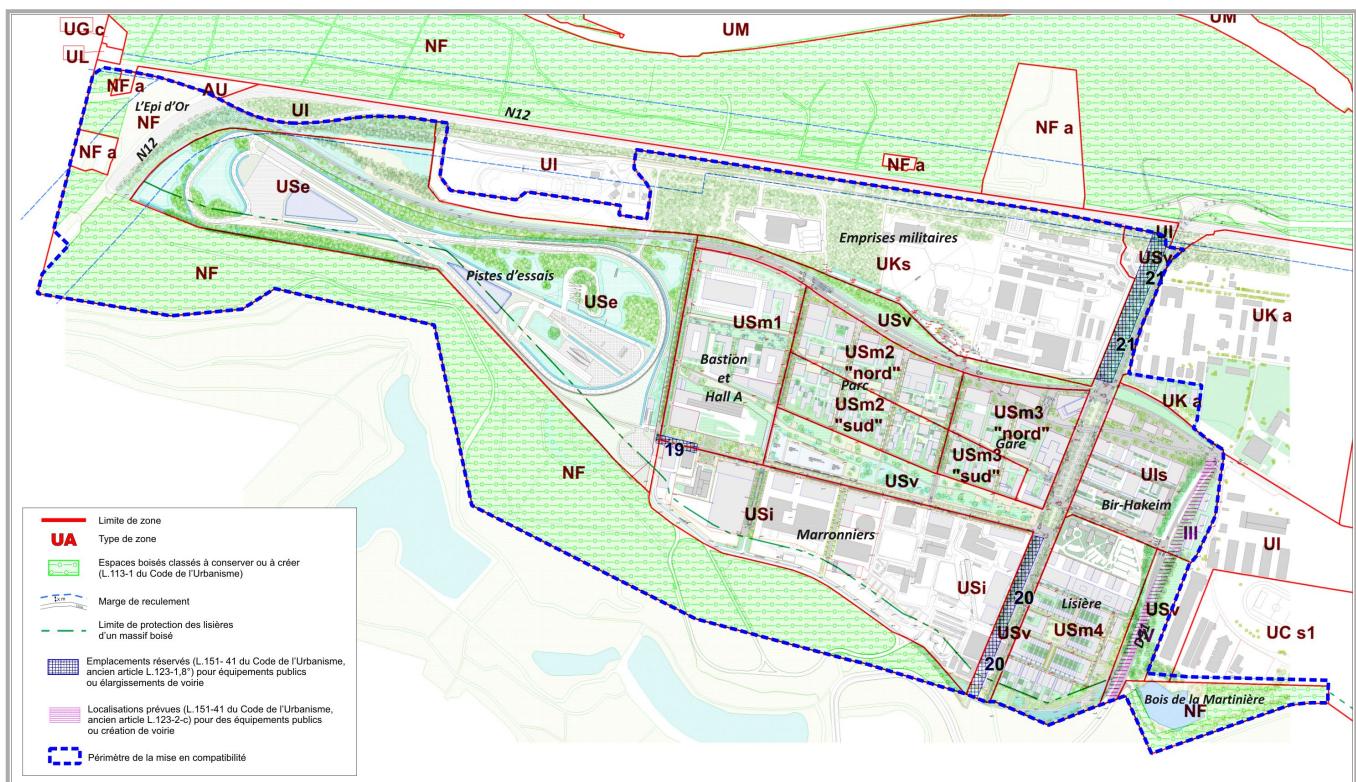
C.3.12 LE SECTEUR SATORY OUEST :LA ZONE US

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest du 20juillet 2020 a supposé la reconsideration de l'ensemble des dispositions réglementaires et par conséquent le zonage et les dispositions réglementaires sur le secteur Satory Ouest.

L'objectif a été de concevoir un cadre réglementaire cohérent puisque l'aménagement du secteur s'inscrit dans une logique d'ensemble et de garantie du respect des principes guidés du projet définis dans les orientations d'aménagement. C'est pourquoi une seule zone a été créée. Les espaces devant être concernés par les aménagements prévus en première et deuxième phase du projet sont inscrits dans une nouvelle zone US. Les emprises dédiées aux activités militaires, le quartier Bir-Hakeim, dont l'aménagement est prévu en phase finale, et les espaces naturels voués à être préservés sont classés dans des zones existantes du PLU de Versailles (cf chapitre 3: zones UK, UI, AU et NF).

La zone US est composée de quatre secteurs :

- le secteur USe, site d'aménagement des pistes d'essais,
 - le secteur USi, espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques,
 - le secteur USm correspond aux quartiers mixtes et comprend 4 sous-secteurs :
 - USm1 : quartier « Bastion »,
 - USm2 : quartier « Parc », en deux parties : USm2 « nord » et USm2 « sud »,
 - USm3 : quartier « Gare », en deux parties : USm3 « nord » et USm3 « sud »,
 - USm4 : quartier « Lisière ».
 - le secteur USv, correspond aux espaces aménagés en espace public structurant (parc, onde verte active, mail principal, partie est du quartier Lisière).



- **Les principes généraux et transversaux de la zone US**

La nouvelle zone US reprend la structure du règlement des zones du PLU de Versailles.

Elle est décomposée en plusieurs secteurs en fonction des caractéristiques des espaces telles qu'elles sont précisées dans les orientations d'aménagement.

Toutefois, elle comprend de nombreuses dispositions communes et transversales applicables à l'ensemble des secteurs traduisant les objectifs généraux du projet relatifs à :

- la gestion des eaux pluviales (article 4.2) ;
- l'organisation de l'urbanisation, et plus particulièrement l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) ;
- la définition des hauteurs maximales des constructions (article 10) ;
- au stationnement (article 12) ;
- au traitement des espaces libres et aux plantations (article 13).

- **Le secteur USm : les quartiers mixtes**

Le projet Satory Ouest prévoit l'aménagement de plusieurs quartiers mixtes. Cette mixité peut comprendre, selon les quartiers, différentes fonctions et différentes destinations de constructions qui expliquent la sous-sectorisation du secteur USm :

- **USm1** correspond au quartier Bastion comprenant le Hall A. Sa destination est à dominante d'activités économiques. Ce secteur est destiné à accueillir des bureaux, des stationnements en superstructure, des équipements et, éventuellement, des commerces et services de proximité. Le Hall A, a vocation à accueillir principalement des activités de recherche et liées à l'enseignement supérieur. L'habitat y est interdit (sauf si lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans le secteur).
- **USm2** correspond au quartier Parc. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des logements, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif, des parkings en superstructure. Il comprend deux sous-secteurs, "nord" et "sud", différenciés par les règles de hauteur et de traitement quantitatif des espaces libres.
- **USm3** correspond au quartier Gare. Ce secteur est destiné à accueillir des logements, des bureaux, des commerces de détail, des services, des équipements d'intérêt collectif, des parkings en superstructure. Il comprend deux sous-secteurs, "nord" et "sud", différenciés par les règles de hauteur et de traitement quantitatif des espaces libres.
- **USm4** correspond au quartier Lisière. Sa destination est mixte (bureaux, équipements, logements), mais avec une dominante logements.

- **Secteur USe : les pistes d'essais**

L'emprise destinée à l'aménagement des pistes d'essais fait l'objet d'un secteur spécifique USe. Dans ce secteur, seules sont admises les installations et les constructions nécessaires ou liées aux pistes d'essais ainsi que l'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement paysager du secteur.

- **Secteur USi : le quartier des Marronniers**

Le quartier des Marronniers correspond à la zone d'activités économiques existante destinée à se développer in situ et à déployer les activités de recherche et de développement des mobilités du futur. Sa vocation monofonctionnelle se traduit notamment par une interdiction de l'habitat (sauf si lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans le secteur), des commerces et services, de l'entreposage non lié à une autre activité.

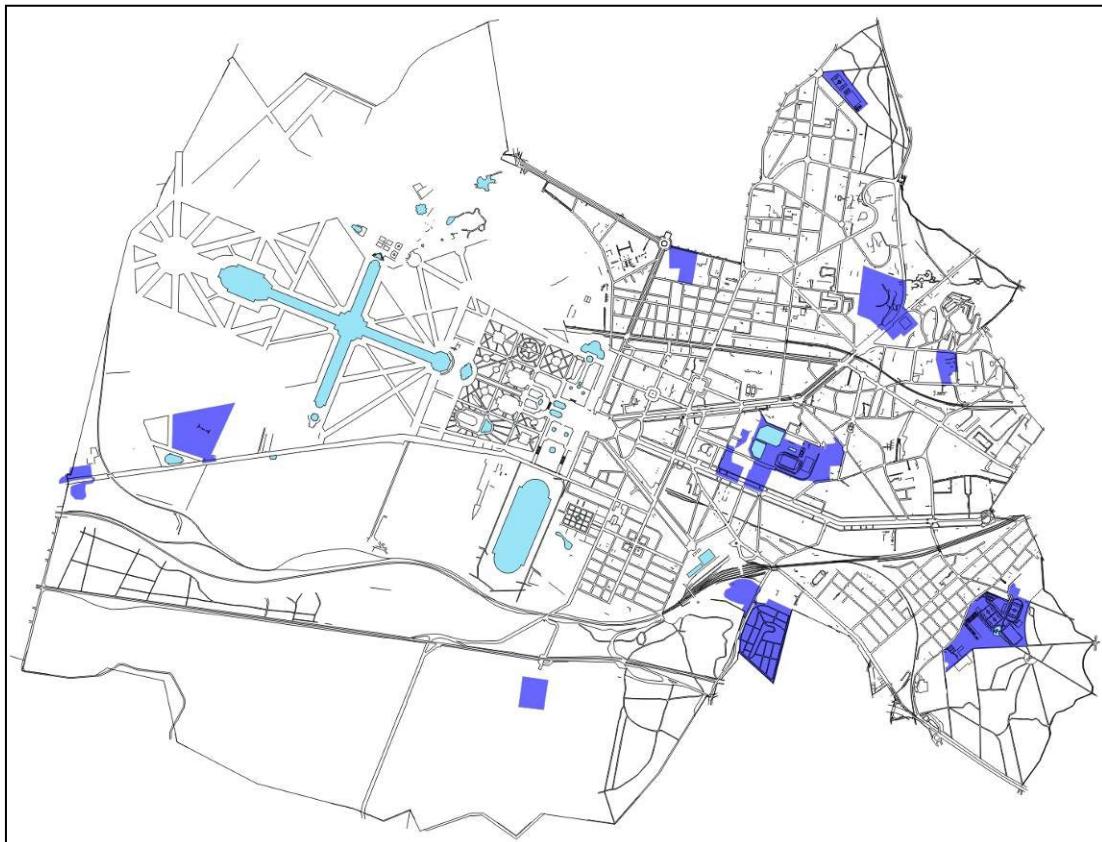
- **Secteur USv : les espaces publics structurants (USv)**

Les espaces concernés sont le parc, l'onde verte active, le mail principal et la partie est du quartier Lisière (D91 et ses abords). Afin de pérenniser la vocation de ces espaces, dans le secteur USv ne sont admises que les constructions et installations liées à des équipements publics de loisir ou sportif, à l'aménagement d'espaces publics, paysagers et circulés, à l'aménagement paysager, hydrologique, écologique et viaire ainsi que les infrastructures liées aux réseaux, à la gestion de l'eau, à la voirie ou aux transports.

C.3.13 LES POLES D'EQUIPEMENTS : LA ZONE USP

Parallèlement à l'encadrement des équipements d'intérêt général, situés d'une manière diffuse dans la ville et intégrés dans le règlement de chaque zone du PLU, la zone USP a pour objet la gestion des grands sites d'équipements publics. Il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général relevant du service public, que leur mode de gestion soit public ou privé. Leurs fonctions sont très diversifiées : sportive, socio-éducative, administrative, santé...

Les secteurs de la zone USP situés à l'ouest du site Montbauron, font, en outre, l'objet d'orientations d'aménagement figurant dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2).



Par leur superficie souvent importante, les pôles d'équipements jouent un rôle structurant dans l'espace urbain des quartiers :

- les équipements sportifs de Porchefontaine et de Montbauron ;
- les centres de santé de la Porte Verte ou des Diaconesses de Reuilly ;
- les cimetières de la ville ;
- divers équipements sociaux, scolaires et administratifs.

Ils constituent, par leur morphologie, leur fonctionnement et leur emprise, de véritables secteurs de ville qui nécessitent des règles spécifiques et adaptées. C'est pourquoi le règlement de la zone USP est relativement souple pour permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements dans leurs capacités et conditions d'accueil. Ces règles doivent, néanmoins, favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu environnant, qu'il soit ou non bâti.

La zone USP autorise donc une gestion adaptée au développement de ces équipements. Elle favorise, parallèlement, une articulation cohérente du site avec son environnement par des prescriptions graphiques (éléments de paysage à protéger) et écrites (aménagement des terrains et ses abords, aération des espaces par les règles d'implantation, végétalisation, ...) qui organisent l'occupation de l'espace. Compte tenu de sa spécificité et de sa localisation dans le parc du château, le site d'implantation de l'INRA (Institut National de Recherche en Agronomie) fait l'objet d'un secteur spécifique USPa qui a pour objectif double d'une part, d'assurer la préservation du domaine national et d'autre part, de permettre la gestion des activités agricoles ou de recherche agronomique du centre. En effet, ce centre de recherche agronomique travaille sur plusieurs thématiques liées à l'agriculture. Ses recherches en agro-alimentaires, en production agricole et en environnement sont en adéquation avec les terrains qu'il occupe et cultive.

Plusieurs secteurs, au sein de la zone USP, ont été définis afin de différencier les règles de hauteurs (article 10). Ainsi, chaque secteur est encadré par une règle de hauteur qui prend en compte la hauteur des constructions environnantes. La règle de hauteur est fixée à 7 mètres dans la zone USP puis se diversifie en fonction des secteurs créés.

Les différents secteurs de la zone USP sont :

- USPa qui correspond au site de l'INRA ;
- USPB qui correspond au cimetière et ses alentours dans le quartier Jussieu ;
- USPC qui correspond à l'emprise du collège Rameau ;
- USPD qui correspond au site de l'université et à une partie du site de Montbauron ;
- USPE qui correspond au site de l'institution des Diaconesses de Reuilly, rue de la Porte de Buc, et à l'emprise de l'ancienne caserne Fesch (Satory) destinée à accueillir la relocalisation du lycée Jules Ferry. Ce secteur a été créé par la modification simplifiée approuvée en 2016. Dans ce secteur sont admises les constructions à destination d'habitation correspondant à des hébergements nécessaires ou liés aux équipements qui y sont implantés (hébergement des familles ou des étudiants, par exemple). En outre les règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7) y sont plus souples afin de permettre leur meilleure insertion dans le contexte urbain.

C.3.14 LE PROJET URBAIN DE LA GARE DES CHANTIERS : LA ZONE UZ

La zone UZ, qui a pour objet de réglementer un espace urbain appelé à muter, s'inscrit ainsi dans une perspective opérationnelle en indiquant les modes d'occupation et d'utilisation du sol. Ces règles traduisent la structure et le contenu du projet, dont les orientations d'aménagement sont définies dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2 de ce présent document). Ainsi, la règle d'urbanisme fixée dans la zone UZ est complémentaire des orientations d'aménagement retenues pour le site de la gare des Chantiers.

Le site de la gare des Chantiers est concerné par deux projets distincts, mais complémentaires dans son réaménagement global : le projet du pôle d'échanges multimodal (PEM) et le projet urbain.

Le pôle d'échanges est concerné par le secteur UMa pour la restructuration de la gare et le secteur UZb pour la gare routière.

Le projet de pôle d'échanges multimodal (PEM) a pour objet d'améliorer la gestion des flux de circulation d'une part, et la gestion des zones de stationnement et des points d'arrêt d'autre part.

Ce projet d'aménagement du pôle d'échanges multimodal doit assurer la fonctionnalité et la simplicité d'usage du futur pôle en restant au niveau altimétrique du pôle multimodal existant, sans reconstruction volumétrique des sols existants.

Ce principe a pour intérêt de permettre la conservation d'éléments, constructions ou parties de construction, qui témoigne de l'histoire du quartier, telle que la grande halle par exemple.

La mise en œuvre de ce projet de pôle multimodal qui nécessite un remaniement de la règle du PLU a fait l'objet d'une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU. Toutefois, cette procédure n'étant pas achevée lors de la mise en œuvre de la révision partielle, cette dernière a toutefois pris en compte les modifications induites dans le secteur UMa et le secteur UZb.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet de PEM a été formalisée par un arrêté préfectoral en date du 21 septembre 2011.

Le projet urbain s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec celui du pôle d'échanges multimodal portant sur l'ensemble du site depuis la rue des Chantiers jusqu'à l'avenue de Sceaux, il concerne en particulier :

- la réalisation d'un programme immobilier mixte, organisé en deux pôles répartis de part et d'autre de la gare routière. Il est régi par le secteur UZa.

Ces programmes mixtes comprennent des bureaux et des logements (environ 40 000 m²), une partie des rez-de-chaussée étant réservés à des commerces pour développer l'offre de proximité pour les usagers de la gare et les habitants du quartier ;

- la mise en valeur des bassins des anciens étangs Gobert avec, en particulier, l'étang carré aménagé en espace parc (partie située dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, PSMV) ;

- la valorisation d'une partie de la grande halle SNCF, dans la mesure des possibilités techniques (secteur UZb) ;

- la conservation d'activités sportives sur le site aux abords de l'avenue de Sceaux (partie située dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, PSMV) ;

- l'amélioration du réseau de circulation douce par l'ouverture et l'aménagement du passage piétons des étangs Gobert entre la rue Edouard Charton et la gare et la création d'un cheminement depuis l'avenue de Sceaux.



Deux secteurs, UZa et UZb sont délimités.

Le secteur UZa correspond aux deux espaces, de part et d'autre de la gare routière, d'implantation du programme immobilier dans lequel la hauteur des constructions est limitée par une cote altimétrique de 157,25 NGF afin de préserver les vues et perspectives depuis le château.

Le secteur UZb correspond à l'emprise de la future gare routière et de la réhabilitation éventuelle d'une partie de l'ancienne halle. La hauteur des constructions est limitée à la cote NGF 146,50, ce qui correspond à une hauteur de 1,50 m supérieure à la hauteur initiale de la halle (8,30m). Toutefois, une hauteur un peu plus importante est admise pour permettre la réalisation éventuelle d'un passage piéton entre le niveau des étangs Gobert et celui de la gare routière.

C.3.15 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : LA ZONE AU

La zone AU s'applique sur des espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (article R.151-20, ex article R.123-6).

Sur le site de Satory Ouest une vaste zone AU (52 hectares) avait été délimitée sur les espaces correspondant aux pistes d'essais.

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest le 20 juillet 2020 a eu pour conséquence de supprimer la zone AU au profit de la nouvelle zone US. Toutefois, la mise en compatibilité ne pouvant concerter que le périmètre de la DUP, une petite portion (environ 1 hectare) de la zone AU demeure inscrite au PLU au nord-ouest du secteur de Satory, le long de la RD 12 (Epi d'Or).



C.3.16 LES ESPACES A CARACTÈRE NATUREL ET PAYSAGER : LES ZONES NF, NL, NP ET NS

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Ces espaces recouvrent des parties du territoire de Versailles au caractère très varié, tant dans leur géographie et la qualité du milieu que dans leurs usages et leurs modes de gestion.



Ces espaces constituent l'essentiel du « poumon vert » de Versailles. Ils doivent être maintenus et demeurer dans leurs fonctions écologiques, sociales, spatiales (coupure d'urbanisation) et de loisirs, indispensables à l'équilibre de la ville et à la qualité de son cadre de vie.

Des zones naturelles spécialisées ont été créées afin d'adapter les modalités de protection aux différentes natures des espaces naturels de Versailles et, par conséquent, à leurs différents modes de gestion et d'usage, et cela, afin de mieux les pérenniser.

- **La zone NA** à la pointe nord du site de Pion situé à l'ouest de la commune. Cette zone a été créée par la modification simplifiée approuvée en décembre 2016. Sa situation entre d'une part le parc du château, monument historique classé, dans le prolongement de l'étoile royale et d'autre part le site classé de la plaine de Versailles, confère à cet espace un rôle de transition entre deux entités paysagères remarquables et protégées. Il constitue également le prolongement nord du futur quartier localisé au sud du secteur Pion.

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

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

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

En outre, une disposition relative à la préservation de la continuité des allées de l'étoile royale est inscrite au plan de zonage.

Les dispositions réglementaires de cette zone sont complétées par des orientations d'aménagement concernant le secteur Pion et figurant dans le document 2.b du PLU (cf. chapitre C2).

- **La zone NF** concerne les espaces naturels forestiers qui, compte tenu de la fragilité de ces milieux et de leurs lisières, doivent faire l'objet d'une protection forte. La pérennisation de ces espaces suppose, néanmoins, que soient organisées la gestion des boisements et la fréquentation du public, notamment en termes d'accessibilité.

C'est pourquoi cette zone permet, outre la gestion des bâtiments existants, 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, table de lecture, ...), à la gestion forestière et à la protection du site. Par ailleurs, le règlement de la zone NF distingue un secteur NFa qui admet une constructibilité limitée liée à l'activité forestière (maison forestière, scierie, exploitation sylvicole, ...), sous réserve de la sauvegarde du site dans lequel les constructions sont implantées.

Lors de la mise en compatibilité du PLU en juillet 2020, l'emprise de la zone NF a été étendue pour couvrir l'ensemble de la forêt domaniale de Versailles et plusieurs espaces n'étant pas destinés à être urbanisés : le bois de la Martinière, les abords de la N12, le secteur de l'Epi d'Or à proximité de St-Cyr-l'Ecole.

La partie de la zone NF située dans la ZAC de Satory Ouest fait l'objet d'orientations d'aménagement par secteur figurant dans le document 2b du PLU (cf chapitre C2 du présent document).

- **La zone NL** couvre l'espace du camping municipal de Porchefontaine dont la mise en valeur doit être organisée en compatibilité avec l'accueil de campeurs, de caravanes et de camping-car. Les règles ont pour but de prendre en compte la nécessité de développer et de moderniser les activités de loisirs et de plein-air de ce secteur de la ville, tout en assurant la préservation des boisements par l'introduction de contraintes d'insertion paysagère. Le dispositif réglementaire retenu est conçu à la fois dans un objectif de préservation de cet espace et pour régir les besoins de constructibilité liés à l'activité du camping :

- préservation de l'espace : il s'agit notamment des articles 2, 6, 10, 11, 12 et 13 qui encadrent l'implantation, l'aspect, la hauteur et le choix de matériaux de manière à préserver la dominante végétale et arborée du site.
- gestion de l'activité du camping : il s'agit notamment des articles 2, 4 et 12 qui autorisent l'aménagement de terrains permettant l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars, des habitations légères et de loisirs, ainsi que les constructions ou les installations de proximité qui sont liées ou nécessaires à leur fonctionnement (poste d'accueil, stationnement, gardiennage, sanitaires, piscine, terrains de sports, ...).

- **La zone NP** correspond au Domaine National de Versailles comprenant principalement le Parc, le Château et le camp des Mortemets.

L'importance de ce site (plus de 833 hectares), qui se démarque de l'espace environnant par le caractère exceptionnel de cet ensemble patrimonial remarquable, demande des règles particulières, adaptées à la vocation et à la protection du château et de son parc.

La partie de la zone NP située sur le site des Matelots-Mortemets fait l'objet d'orientations d'aménagement par secteur figurant dans le document 2b du PLU (cf chapitre C2 du présent document).

La mise en valeur du Domaine suppose une gestion des aménagements strictement nécessaires et compatibles au bon fonctionnement du site. Le secteur NPa couvre, ainsi, différents espaces bâties du Domaine National dont la préservation et la mise en valeur doivent être garanties en compatibilité avec la fréquentation du public. C'est pourquoi, outre la gestion des nombreux bâtiments existants et leurs aménagements limités (château, hameau de la Reine, La Ménagerie, Petit et Grand Trianons, pavillons, orangerie, théâtre, Petite Venise, etc...), ce secteur autorise dans le respect du site des constructions ponctuelles pour l'accueil du public, l'entretien et la gestion du Domaine, ainsi que des activités de loisirs. Ces aménagements sont encadrés par des contraintes d'insertion paysagère et de préservation des perspectives monumentales existantes. En revanche, dans la zone NP les aménagements sont strictement encadrés et notamment l'interdiction de réaliser des aires de stationnement liées à la fréquentation du public, à l'exception du secteur NPa des Mortemets.

Cependant, deux secteurs, nommés NPa1, ont été créés à proximité des Mortemets, afin de permettre l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'application du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage relevant de la compétence intercommunale de la Communauté de communes Grand Parc.

- **La zone NS** couvre deux sites classés : le domaine de la Solitude et le domaine de Madame Elisabeth. La préservation de ce patrimoine suppose la mise en œuvre des moyens nécessaires à sa gestion. Le règlement de la zone comprend des mesures particulières de protection qui ont pour objet de favoriser la mise en valeur de la composition d'ensemble (bâti et composition végétale) constituée par les grandes propriétés et leur parc. Il s'agit, notamment, de permettre la restauration des jardins par la réalisation de cheminements et la restauration des ensembles paysagers d'agrément (rivières, butte, grotte, ...).

Cette zone autorise, de surcroît, une construction ponctuelle à usage de gestion et d'entretien du parc tels que serres et abris de matériel.

C.4 LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

C.4.1 L'ORGANISATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire de Versailles, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de PLU.

C.4.1.1 Les différentes pièces du dossier de PLU

Conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement (cf. chapitre C2) ;
- un règlement et ses documents graphiques ;
- des annexes (listées aux articles R.123-13 et R.123-14 anciens du code de l'urbanisme).

Afin de rassembler ces pièces obligatoires, le dossier de PLU de Versailles est composé de la façon suivante :

■ **Pièce 1** : Rapport de présentation. Ce rapport comprend deux volets :

- 1.a le diagnostic prévu au 1^{er} alinéa de l'article L.123-1 et l'état initial de l'environnement ;
- 1.b, la présentation des raisons qui ont fondé les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement par secteur, l'exposé des motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, la justification des changements apportés aux règles, ainsi que l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Cette partie comprend également la présentation et la justification des évolutions du PLU depuis son approbation.

■ **Pièce 2-a** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

■ **Pièce 2-b** : Orientations d'aménagement par secteur ;

■ **Pièce 3** : Règlement. Cette pièce comprend trois sous-dossiers :

- Partie 3-a : la règle écrite et sa partie annexe comprenant la liste des emplacements réservés, les listes des espaces boisés classés et des équipements publics, ainsi qu'un plan de la ville comprenant le tracé des périmètres d'application de l'article 12 autour des gares et haltes SNCF ;
- Partie 3-b : le cahier des prescriptions architecturales ;

- Partie 3-c : les documents graphiques :
 - 3.c.1 : plan au 1/5000^e couvrant l'ouest de la ville (parc du château et Satory) ;
 - 3.c.2 : plan au 1/2000^e comprenant le quartier Notre-Dame ;
 - 3.c.3 : plan au 1/2000^e comprenant le quartier Saint-Louis ;
 - 3.c.4 : plan au 1/2000^e comprenant les quartiers de Clagny Glatigny, Jussieu et Montreuil ;
 - 3.c.5 : plan au 1/2000^e comprenant le quartier de Porchefontaine ;
 - 3.c.6 : plan au 1/1000^e comprenant trois plans de détail ;
 - 3.c.7 : plan au 1/6 500^e correspondant aux périmètres de bonne desserte en transport en commun et les secteurs de mixité dans l'habitat ;
 - 3.c.8 : plan au 1/6 500^e correspondant à une synthèse du zonage sur la totalité du territoire communal.

■ **Pièce 4** : Annexes :

- Partie 4-a : notice explicative, comprenant notamment la liste des servitudes d'utilité publique et le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr ;
- Partie 4-b : plans de différents périmètres :
 - 4.b.1 : plan 1 au 1/7500^e des servitudes d'utilité publique ;
 - 4.b.2 : plan 2 au 1/7500^e des servitudes d'utilité publique ;
 - 4.b.3 : plan d'adduction d'eau ;
 - 4.b.4 : plan des réseaux d'assainissement ;
 - 4.b.5 : plan au 1/7500^e des périmètres spécifiques, y compris le classement acoustique des infrastructures de transport terrestre ;
 - 4.b.6 : Plan des zones d'assainissement collectif et non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement (pièce 3) et dans les orientations d'aménagement (pièce 2b), les autres pièces du dossier de PLU sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

■ **Le rapport de présentation** est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU.

Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles les auteurs du PLU ont entendu instituer des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'expliquer la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones ;

- **Le projet d'aménagement et de développement durable** définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose, par conséquent, les intentions des communes sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévues par le plan ;
- **Les orientations d'aménagement par secteurs** précisent les conditions d'aménagement des secteurs d'enjeux qui vont connaître un développement et une restructuration. Ces orientations par secteurs ont une vocation à fixer les grands principes d'aménagement ;

- **Les servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire ;
- **Les annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.
- **Les secteurs d'isolation acoustique** le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves ;
- **Les périmètres spécifiques** reportés dans le PLU ont des incidences sur le mode d'occuper et d'utiliser le sol.

C.4.1.2 Les dispositions générales du règlement du PLU

1. Le champ d'application territoriale de la règle

La règle d'urbanisme organisée par le PLU de Versailles s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exception de la partie du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) couvert par un règlement propre (le plan de sauvegarde et de mise en valeur).

2. Les autorisations préalables

Dès lors qu'une commune est dotée d'un PLU, un certain nombre d'autorisations et de déclarations sont requises pour engager des travaux autres que ceux encadrés par le permis de construire et la déclaration de travaux qui sont, quant à eux, requis que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme. Ces autorisations préalables sont rappelées au début du règlement de chaque zone. Lors de la révision partielle, ces introductions réglementaires ont été actualisées pour tenir compte de l'évolution des textes législatifs et réglementaires.

3. Les autres législations d'urbanisme applicables

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le PLU. Il s'agit, notamment, des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (article R.111-1 du code de l'urbanisme), ainsi que des législations énumérées précédemment et qui sont regroupées dans les annexes du PLU (pièce 4), telles que les servitudes d'utilité publique. Ces législations peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du PLU.

4. Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

C.4.2 L'ARCHITECTURE DE LA REGLE : PRESENTATION ET JUSTIFICATION

C.4.2.1 Les dispositions écrites du PLU lors de son élaboration en 2006 par rapport au POS

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU de Versailles a, donc, été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle.

Ces remaniements concernent davantage l'expression écrite et graphique du règlement, plutôt que ses objectifs propres.

1 – La prise en compte des difficultés rencontrées dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire

En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers de Versailles, tout en confortant et en développant l'attractivité de la ville qui constitue un atout et un potentiel à valoriser. Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises afin de les mettre en cohérence avec les besoins réels des habitants et de les adapter au caractère urbain particulier de la commune.

Fort d'une expérience de plusieurs années d'application des dispositions du POS dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, il semble utile et nécessaire de préciser et d'ajuster certaines règles prévues dans le POS.

La terminologie employée

Afin d'éviter une interprétation des termes employés dans les dispositions du PLU et de permettre une application harmonieuse des règles, il convient de définir certains concepts ou notions.

La définition de certains termes (terrains, alignements, nouvelle parcelle, annexes,...) est introduite dans le règlement, dans le corps même de la règle (baies, emprise au sol, hauteur,...).

Par ailleurs, afin de limiter les ambiguïtés, il a été nécessaire de veiller à ce que l'expression réglementaire soit tout aussi harmonieuse que précise d'un article à l'autre. Ainsi, par exemple, les termes « *parcelle* », « *parcelles indépendantes* », « *propriété* », « *îlot de propriété* », ou encore « *terrain* », mais aussi les termes « *constructions* », « *bâtiments* », « *immeubles* », ont été employés indifféremment dans le POS pour désigner une même référence. Il a été décidé d'utiliser un même et unique terme (« *terrain* » et « *construction* ») tout au long du règlement du PLU, en ayant pris soin de définir le terme employé.

La présentation et de la compréhension générale de la règle

Certaines dispositions du règlement du POS, notamment des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), d'emprise au sol (article 9) et de hauteur (article 10) présentent une certaine complexité qui rend difficile la compréhension de la règle. Afin de mieux comprendre, mais aussi d'expliquer le contenu et les modalités d'application des articles, des illustrations peuvent être introduites dans le règlement en supplément de celles qui étaient déjà existantes dans le POS.

Les schémas représentent des exemples d'application de la règle écrite et ont, à ce titre, une valeur illustrative, la règle écrite prévalant sur l'illustration.

L'articulation entre les pièces du dossier de PLU

L'absence de renvoi aux différentes pièces du dossier peut nuire à la lisibilité de la règle et à la portée des dispositions. L'une des principales difficultés du POS de Versailles concernait l'application des mesures de protection édictées au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Trois trames repérées aux plans de zonage du POS, étaient proposées. Elles correspondaient :

- à un périmètre de protection ;
- aux espaces verts intérieurs publics ou privés à protéger (EVIP) ;
- aux propriétés répertoriées sur lesquelles des arbres de très grande qualité sont protégés.

Ces espaces, listés en annexe du règlement (annexe 6), faisaient, par ailleurs, l'objet de dispositions particulières présentées à l'article 13 du règlement des zones.

Apparaissait, en outre, en annexe du règlement (annexe 5) et aux plans de zonage, les immeubles à conserver.

Les espaces concernés par une protection au titre de l'article L.123-1,7° sont désormais mieux identifiés dans le PLU s'agissant de leur nature et des effets qui en découlent (cf. prescriptions réglementaires édictées à l'article 11 du règlement des zones) et la protection de ces éléments est justifiée dans le présent rapport de présentation.

L'adéquation de la règle au tissu existant

La traduction des spécificités du tissu existant versaillais dans le règlement du PLU et le découpage par zone et secteur ont du être confortés. Afin d'appuyer les objectifs et les orientations poursuivis par le PLU, les règles écrites et graphiques ont été adaptées dans le tissu constitué. Il s'agit de prendre en compte la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers.

La création de la zone USP

La création d'une nouvelle zone USP a pour objet de gérer de manière adaptée et spécifique, les grands sites d'équipements de la ville qui étaient, jusqu'à présent, intégrés dans les zones UG et UE correspondant au tissu pavillonnaire. Par leur morphologie et leur fonctionnement, ces équipements demandent des règles particulières qui justifient la création de la zone USP.

L'abandon du COS

La suppression du coefficient d'occupation du sol correspond, également, à une adaptation des règles en fonction des particularités de certaines parties du territoire versaillais. Le COS se révèle, en effet, un outil difficile à appliquer dans les cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants. Le calcul précis de la surface hors œuvre nette (SHON) d'un bâtiment existant n'est pas toujours un exercice facile. Par ailleurs, dans les tissus anciens, les parcelles sont de tailles variables et il s'avère difficile de définir la valeur du COS.

C'est pourquoi, face à ces difficultés, la tendance suivie par le PLU a consisté à, plutôt que de se focaliser sur le COS, exploiter l'ensemble des possibilités ouvertes par les treize autres articles du règlement, pour répondre au mieux aux objectifs d'urbanisme fixés. Le COS reste donc la technique qui permet de maîtriser au mieux l'évolution des tissus de type pavillonnaire où les tailles de parcelles sont relativement homogènes. En revanche, dans certains secteurs de UA (secteurs UAb, UAc, UAe et UAf), ainsi que dans le secteur UEb (quartier des Prés), il s'est avéré plus utile de prendre en compte la notion de volume telle qu'elle résulte de l'emprise au sol et de la hauteur, plutôt que de s'attacher à réglementer la SHON. Le COS a été abandonné dans les zones du centre-ville couvertes par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) (Prés, Charost et Chantiers), ainsi que dans les pôles de quartiers (Montreuil et rue Coste à Porchefontaine) au profit de règles de composition urbaine destinées à protéger ou à faire évoluer la morphologie du bâti : hauteur maximale à ne pas dépasser (article 10), emprise maximale au sol de l'ensemble des constructions (article 9), implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), proportion d'espaces verts à créer ou à conserver (article 13).

2 – L'expression écrite et graphique de la règle issue de la loi SRU

Le règlement du PLU comprend désormais quatorze articles, et non plus quinze, puisque les possibilités de dépasser le COS ont été supprimées par la loi SRU. Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du code de l'urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du PLU et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de celle relative à la superficie minimale des terrains qui ne peut plus être réglementée sauf en cas d'assainissement individuel. Bien que la loi Urbanisme et Habitat ait réintégré des possibilités de réglementer la taille minimale des terrains sous certaines conditions, le projet PLU ayant été arrêté avant la publication de cette loi (2 juillet 2003), cette possibilité n'a pas été mise en œuvre.

L'expression écrite de la règle du PLU lors de son élaboration

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 2006	Commentaires
Titre I		<p>Le titre I du règlement des POS relatif aux dispositions générales n'entre plus dans le contenu réglementaire des PLU.</p> <p>Les éléments du titre I des POS de Versailles présentant un caractère pédagogique, ces informations (contraintes supracommunales) sont développées dans le présent rapport de présentation du PLU. Les prescriptions particulières sont intégrées dans le règlement de chaque zone.</p>
Caractère des zones		<p>Le caractère des zones, présenté dans le « chapeau » en en-tête de chaque zone et définissant leur affectation dominante n'entre plus dans le contenu réglementaire des PLU. Cette modification est justifiée par l'objectif de la mixité urbaine poursuivi par la loi SRU qui conduit, sur le principe, à admettre toutes les occupations et utilisations du sol.</p> <p>Parce que ces éléments facilitent la compréhension générale du contenu réglementaire des zones, ce paragraphe apparaît néanmoins dans le rapport de présentation de PLU de Versailles.</p>
Articles obligatoires	R.123-9, dernier alinéa	<p>Le règlement comprend quatorze articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.</p>

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 2006	Commentaires
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation des sols	R.123-9, 1° et 2°	<p>Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.</p> <p>A l'intérieur d'une même zone, il convient de se limiter a priori aux seules destinations des constructions qui figurent à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.</p> <p>La mise en œuvre réglementaire du projet urbain de Versailles commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc, été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers,...</p> <p>La pluralité des fonctions propres aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans la zone UA et les polarités de quartier. La règle des articles 1 et 2 vise la mixité des fonctions en favorisant l'implantation des activités économiques (zones UD, UL), tout en permettant d'assurer la cohésion morphologique avec les tissus environnants, notamment pavillonnaires. Cependant, dans les secteurs UGa et UGb, des limitations à l'implantation d'activités sont fixées pour des motifs d'urbanisme : il s'agit, non pas d'interdire, mais de limiter l'exercice de certaines activités au seuil d'une SHON maximale plafonnée à 100 m² pour des motifs de desserte, de stationnement et de respect du caractère architectural et paysager des lieux. Ce dispositif qui existait dans le POS antérieur sur l'ensemble des zones urbaines, y compris dans la zone UA, est désormais réduit aux seuls secteurs pavillonnaires UGa et UGb, correspondant au quartier de Clagny-Glatigny.</p>

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 2006	Commentaires
Article 3 : Accès et voirie	R.123-9,3°	<p>L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique.</p> <p>L'article 3 du PLU n'ajoute, globalement, pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS. Si ce n'est des précisions sur l'aménagement des voies existantes dans les espaces boisés classés.</p> <p>La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.</p>
Article 4	R.123-9,4°	<p>La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Des études préalables, élaborées par le service « assainissement » de la ville, ont été engagées dans le cadre de la révision du POS afin de pouvoir déterminer les capacités résiduelles des réseaux et les éventuels besoins supplémentaires. Ces études ont permis de déterminer, de façon plus précise que dans le POS, les conditions dans lesquelles un terrain doit être desservi par la réseaux. Ces conditions de desserte ont été retenues en fonction des préoccupations environnementales liées notamment aux risques d'inondation dus aux ruissellements des eaux, lors des pluies importantes (prise en compte des bassins versants et réglementation des débits de fuite).</p>
Article 5 : Superficie des terrains	R.123-9,5°	<p>Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification, l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. C'est l'un des grands changements issus de la loi SRU.</p> <p>A Versailles, cette nouvelle disposition signifie que, dans le prolongement de la loi sur l'eau et de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, des études spécifiques doivent être menées afin de déterminer les zones d'assainissement non collectif de la commune pouvant justifier de la mise en place d'une règle spécifique à l'article 5. Dans les zones urbaines, cet article ne peut plus être réglementé (cf chap. 6.2.1, paragraphe 2). Toutefois, pour maintenir une préservation des caractéristiques paysagères des quartiers pavillonnaires, la suppression de la règle relative à la superficie des terrains a été compensée notamment par l'inscription d'EVIP.</p>

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 2006	Commentaires
Articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions	R.123-9, 6°, 7° et 8°	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la perception des espaces accessibles (perspectives, places, ...); - la lisibilité des espaces non accessibles (jardins, privés le long des vues, passage sous porche espaces entre les constructions, ...); - la perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots, ...). <p>Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : implantation à l'alignement, de limite à limite dans les tissus du centre historique (zone UA) et implantation en retrait des limites séparatives et des voies dans les tissus à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire.</p> <p>La règle fixe, par ailleurs, une bande de constructibilité principale par rapport à l'alignement, en fonction de la morphologie du parcellaire, à l'intérieur de laquelle une règle s'applique. Au-delà de cette bande, une autre règle régit, d'une manière plus restreinte, l'implantation des constructions. La détermination de ces bandes (bande de constructibilité principale/bande de constructibilité restreinte) permet d'éviter une application variable des règles en fonction des secteurs et des quartiers, tout en organisant l'implantation des constructions pour préserver l'aération des coeurs d'îlots.</p> <p>Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable en fonction de sa hauteur et de la nature des pièces. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces principales.</p>

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 200	Commentaires
Article 9 : Emprise au sol	R.123-9, 9°	<p>L'article 9 réglemente l'emprise au sol des constructions. Cet article peut être utile dans les zones pavillonnaires qui ne peuvent désormais plus bénéficier d'une règle établie à l'article 5, sauf si ces dispositions sont justifiées par des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.</p> <p>En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Versailles permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie des zones pavillonnaires, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations.</p> <p>La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'aérer le tissu urbain (zone UC) ; - de protéger certains espaces verts (zones UG et UE) ; - de limiter l'imperméabilisation des sols (zone UG) ; - d'imposer une implantation obligatoire dans les bandes définies à l'article 7 (secteur UAe).
Article 10	R.123-9,10°	<p>L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de la ville de Versailles. Pour répondre à cet objectif, la hauteur maximale ne peut être soumise à une norme stricte et unique qui risque d'imposer une uniformité nuisible à l'harmonie architecturale traditionnelle et entraîner la disparition du caractère de la ville au fur et à mesure des reconstructions.</p> <p>C'est pourquoi la hauteur est établie en référence à l'altitude des bâtiments existants voisins de manière à maintenir l'épannelage des toitures anciennes.</p>

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 2006	Commentaires
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	R.123-9, 11°	<p>L'article 11 concerne désormais, non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, façades, toitures, clôtures, annexes,...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords. Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des éléments de paysage prévues aux articles L.123-1,7° et R.123-11,h) du code de l'urbanisme.</p> <p>Le patrimoine bâti et végétal protégé dans le PLU de Versailles est conséquent. Les protections édictées et les moyens permettant une meilleure mise en valeur de ces espaces sont clairement énoncés dans le règlement. Par ailleurs, le cahier des prescriptions architecturales réglemente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les formes de la construction ; - l'aspect des matériaux et les couleurs ; - les clôtures.
Article 12 : Stationnement	R.123-9, 12°	<p>L'article 12, sur le stationnement, est complété pour tenir compte des nouvelles compétences données aux plans de déplacements urbains (PDU) par l'article 28-1-2 de la LOTI, ainsi que des orientations et prescriptions issues du PDU approuvé le 15 décembre 2000.</p> <p>Le PLU de Versailles intègre les orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (Cf. fiches-actions du PDUIF qui ont, suivant les cas, valeur de prescription, d'orientation ou de recommandation), ainsi que les éléments issus du plan local de déplacements en cours d'élaboration, en matière de livraisons, de stationnement des deux roues, de prise en compte des personnes à mobilité réduite.</p> <p>Pour le reste, la règle du POS a été, globalement, reconduite. Les normes peuvent être définies différemment selon la proximité des gares, la destination des constructions, ou encore le type de véhicules ainsi que selon la nature des travaux (construction neuve, travaux sur une construction existante).</p> <p>La révision partielle du PLU a eu pour objet de reconsidérer les normes et conditions de réalisation des aires de stationnement. (cf ci-après, chapitre C.6.3)</p>

Dispositions écrites	Références Code urbanisme 2006	Commentaires
Article 13	R.123-9,13°	<p>Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces boisés etverts de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel de Versailles. Des outils spécifiques du PLU sont utilisés et repérés aux documents graphiques afin de compléter le dispositif de protection mis en œuvre : espaces boisés classés, terrains urbains à cultiver, protection des massifs boisés, plantations à réaliser, ...</p> <p>Par contre, l'identification d'éléments paysagers à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1,7° est régie, désormais, par l'article 11.</p>
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	L.123-11,13° R.123-10 L.123-4	<p>L'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols s'applique uniquement dans les zones urbaines (zones U) et dans les zones à urbaniser (zones AU, anciennement zones NA qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation). La fixation d'un COS demeure, par ailleurs, facultative (Cf. article L.123-1, 13°).</p> <p>En outre, le COS à l'intérieur d'une même zone ne peut être différencié que selon la destination des constructions dont la liste figure à l'article R.123-9 et non plus selon la taille des terrains.</p> <p>Les COS n'ont pas fait l'objet d'évolution, sauf dans le cas des suppressions (cf. supra). Par ailleurs, le forfait de SHON défini dans la zone UG n'a pas été reconduit compte tenu du caractère illégal de cette disposition.</p>
Article 15 : Dépassement du COS		<p>Les possibilités de dépasser le COS ont été supprimées par la loi, sauf dispositions de l'article R.123-11, e (reconstruction sur place ou aménagements de bâtiments existants) et de l'article L.127-1 dans sa rédaction issue de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.</p>

C.4.2.2 Les prescriptions graphiques complémentaires

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage.

Il s'agit, notamment, des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des éléments de paysages ou des secteurs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

1. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

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 révision partielle (2011) a eu pour objet de supprimer, en partie ou totalement, les emplacements réservés qui n'avaient plus d'utilité, compte tenu de la réalisation de leur objet (cf. annexe du règlement, pièce 3a). Il s'agit des emplacements réservés suivants :

- de l'emplacement n° 2 inscrit rue Racine, au bénéfice du département, pour l'extension de la maison maternelle, dont le projet est en cours d'achèvement ;
- d'une partie de l'emplacement n° 12 inscrit rue Coste, au bénéfice la commune, pour l'élargissement de voirie, sur laquelle le projet d'élargissement est réalisé ;
- de l'emplacement réservé n°4, rue Boileau, inscrit au profit du département pour la création d'un crèche.

La modification (2015) a pour objet d'actualiser les emplacements réservés pour les équipements publics pour tenir compte de l'évolution des projets communaux et du département. (cf. annexe du règlement, pièce 3a). Il s'agit des emplacements réservés suivants :

- la réduction de l'emplacement n° 8 inscrit au bénéfice du département, pour l'extension du parc de madame Elisabeth ;
- la création d'un emplacement n° 4 inscrit rue de champ Lagarde, au bénéfice la commune, pour la création d'un équipement socio-culturel ;
- la suppression de l'emplacement n° 5 (foyer Carpentier), rue Vauban, inscrit au bénéfice du département, pour la réalisation d'un équipement social.

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest a eu pour effet de créer 3 nouveaux emplacements réservés pour voirie au bénéfice de l'EPAPS (élargissement de l'allée des Marronniers et l'aménagement de murs - cf chapitre C.10).

2. Les servitudes particulières au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme

Dans les PLU peuvent être instituées des servitudes d'urbanisme particulières, dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Ces outils sont énumérés à l'article L.123-2. Les propriétaires des terrains concernés par l'une de ces servitudes bénéficient d'un droit de délaissement selon les modalités définies aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

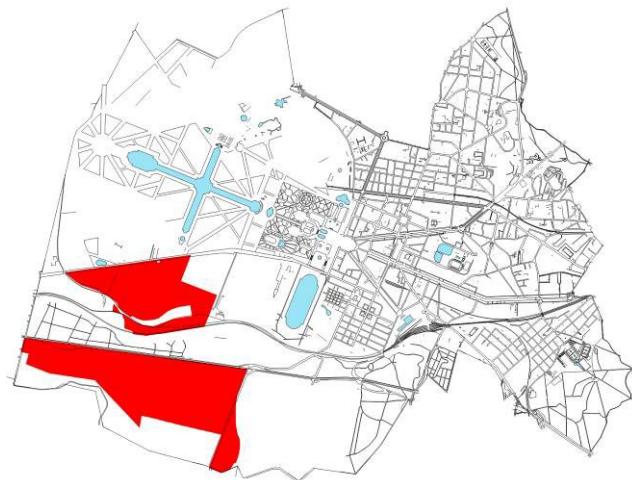
Trois types de servitudes d'urbanisme peuvent être institués :

- la première permet d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par le conseil municipal d'un « *projet d'aménagement global* » ;
- la deuxième permet de réserver des emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- la troisième constitue une sorte de pré-emplacement réservé pour la localisation et les caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Ces trois servitudes ont été mises en œuvre dans le PLU de Versailles.

3. La levée de la servitude de constructibilité limitée

En application des articles L 123-2-a et R 123-12-1° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut instituer en zones urbaines ou à urbaniser une servitude consistant à limiter les droits à construire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ainsi, les constructions ou installations supérieures à un seuil de surface de plancher déterminé sont interdites dans les périmètres considérés.



Une telle servitude avait été inscrite lors de la révision partielle du PLU, approuvée en novembre 2011, sur les secteurs de Satory-ouest, intégré dans le périmètre de l'OIN de Paris-Saclay, ainsi que sur le secteur des Matelots.

L'effet de la servitude ayant une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU, ladite servitude a été levée automatiquement en décembre 2016 et les dispositions des zones couvertes par le périmètre qui deviennent pleinement applicables.

L'arrêté municipal de mise à jour du PLU du 26 janvier 2017 a constaté la caducité de la servitude et sa suppression du contenu du PLU.

4. La création d'emplacements réservés destinés à la réalisation de logements (article L.123-2, b)

L'article L.123-2 b) prévoit la possibilité d'instituer des emplacements réservés destinés à la réalisation de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

L'institution d'emplacements réservés destinés à créer des logements offre un droit de délaissement aux propriétaires concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée. En revanche, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire la constructibilité du terrain par un tiers, dès lors que le projet de construction respecte le programme de logements prévu au PLU.

Des réserves destinées à la réalisation de logements aidés et intermédiaires sont repérables aux documents graphiques par une lettre qui est affectée à chacun d'eux.

Les emplacements réservés retenus à Versailles correspondent à des quartiers, identifiés dans le PLH, qui enregistrent des déficits en termes de réalisation de logements aidés. Il s'agit, dans le cadre d'opérations de construction de logements nouveaux, de rechercher et de favoriser la mise en place de programmes mixtes comprenant la réalisation de logements aidés, mais également la création de logements intermédiaires, ainsi que, éventuellement, l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou d'équipements, notamment en rez-de-chaussée de ces opérations.

La révision partielle engagée, notamment pour supprimer les emplacements réservés dont l'objet a été réalisé, a réduit l'emprise des emplacements réservés A et B sur lesquels des opérations ont été réalisées (cf. annexe du règlement, pièce 3.a).

La modification simplifiée (2015) a ajouté un emplacement réservé (D) sur l'emprise du foyer Carpentier.

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
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

Aucun emplacement n'est, en revanche, prévu pour la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, dans la mesure où la mise en place d'une réflexion intercommunale, mise en avant par la loi et le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage approuvé le 20 décembre 2002, est nécessaire afin de procéder à une concertation très poussée entre les communes et les partenaires concernés (et notamment le Domaine National) et conduire une analyse fine des potentialités locales, et cela, dans l'objectif de trouver les meilleurs emplacements adaptés aux besoins des gens du voyage et aux spécificités locales du secteur de Versailles. La commune ne possède pas de terrains susceptibles de remplir ces fonctions. Seuls des terrains situés aux Mortemets, appartenant respectivement à l'Établissement Public du Château pourraient être utilisés. C'est pourquoi deux secteurs NPa1 ont été créés pour permettre la réalisation de tels aménagements.

5. La localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.123-2, c)

La servitude visée à l'article L.123-2 c) porte sur la possibilité de localiser des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant graphiquement les terrains concernés.

Cet outil permet de marquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un des équipements visés ci-dessus sans que leur tracé ou leur emprise ne soit parfaitement connu ou étudié. Dans ce sens, cette disposition se distingue des emplacements réservés par le fait que l'emprise des équipements ne peut être délimitée avec précision, mais simplement localisée.

Cette servitude particulière n'induit pas l'interdiction systématique de construire sur les terrains concernés. Si la construction ne remet pas en cause, ne rend pas plus onéreuse ou intègre la réalisation du projet d'équipement, elle pourra être autorisée.

Toutefois, les propriétaires des terrains concernés bénéficient du droit de délaissement prévu à l'article L.230-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Versailles a institué cette servitude sur le terrain du rectorat afin de maintenir, voire de renforcer, les capacités de stationnement public, afin de répondre aux besoins de stationnement public dans le quartier de Montreuil. La modification simplifiée (2015) a ajouté une deuxième localisation pour la réalisation d'un équipement lié à la petite enfance sur le site du foyer Carpentier destiné à recevoir une opération de logements.

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

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest a eu pour effet de créer 2 nouvelles servitudes au bénéfice de l'EPAPS (pour le réaménagement de la D91 - cf chapitre C.10).

6. Les secteurs de mixité dans l'habitat

La modification simplifiée (2015) a institué 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 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 correspond 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 (site patrimonial remarquable)
- 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

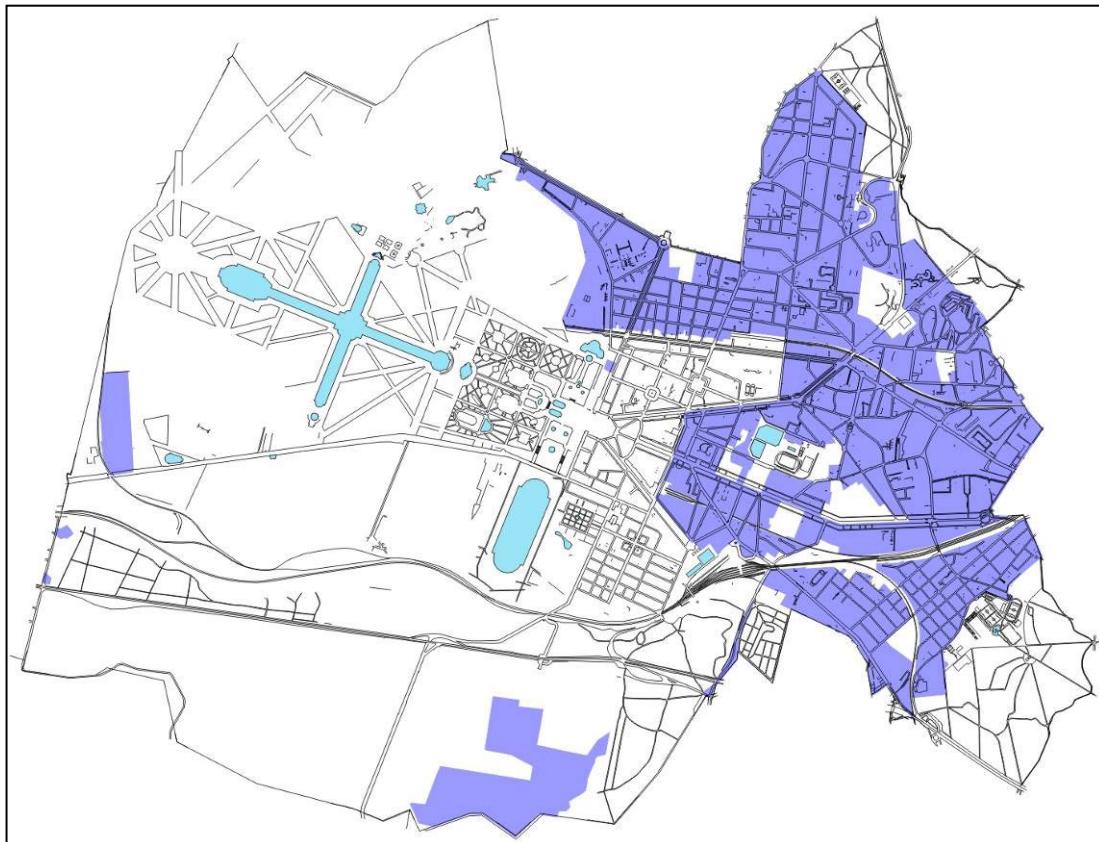
Les autres zones urbaines correspondent à des zones spécialisées, destinées à accueillir des activités (économiques -UI, UJ, UL-, militaires -UK-, ferroviaires -UM-), des équipements d'intérêt général (USP) ou à une organisation urbaine spécifique (zone UZ gare Chantiers).

Dans le secteur de Satory Ouest, la mixité sociale dans l'habitat est portée par les orientations d'aménagement telles qu'elles ont été définies par la mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC en juillet 2020 figurant dans le document 2b du dossier de PLU (cf chapitre C.10).

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



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 soient 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 contre-productifs 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.

densification

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.

7. Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leurs sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement de chaque zone.

Une liste indicative des terrains ou parties de terrain concernés par l'inscription d'un espace boisé classé est intégrée en annexe du règlement du PLU (pièce 3.a).

Cette liste a été actualisée lors de la modification simplifiée (2015) pour prendre en compte les nouvelles références cadastrales et corriger des erreurs dans les superficies indicatives inscrites dans cette liste. Cette actualisation est sans conséquence sur la délimitation des espaces boisés sur les plans de zonage.

La révision partielle a eu pour effet de redélimiter et de décaler un espace boisé classé sur le secteur de Montbauron.

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest en juillet 2020 a fait évoluer les espaces boisés classés sur ce secteur (cf chapitre C.10).

A Versailles, les espaces concernent essentiellement les massifs boisés de plus de 100 hectares qui bordent les sites urbains de Versailles :

- Forêt domaniale de Versailles ;
- Forêt domaniale de Fausses-Reposes ;
- Bois du Pont Colbert.

Il convient d'ajouter à cette liste quelques grandes parcelles boisées publiques ou privées insérées dans la ville :

- le domaine de la Solitude ;
- le domaine de Montreuil ;
- les abords de la RD 10, depuis la grille de l'Orangerie jusqu'à l'ancienne Porte de Saint-Cyr ;
- les Mortemets, dans la partie Sud et les abords de la pièce d'eau des Suisses ;
- quelques grandes propriétés situées dans le secteur de Villeneuve l'Etang, ainsi qu'entre la Porte de la Reine et la Porte Saint-Antoine ;
- les abords de quelques grands équipements sportifs ou scolaires (Montbauron, université, lycée Sainte-Geneviève, ...).

En application des dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas où il est fait application des dispositions du code forestier (livre I et II), de l'article 6 de la loi du 6 août 1963 et en cas d'arrêté préfectoral. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le boisement.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

8. Les éléments de patrimoine à préserver

Conformément au 7° de l'article L.123-1³ du code de l'urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A Versailles, ont été préservés au titre de l'article L.123-1,7°, des éléments bâties et des ensembles végétalisés qui sont localisés ou délimités par des trames particulières aux plans de zonage. Les dispositions visant à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon qu'il s'agit du patrimoine bâti ou végétal. Elles sont présentées à l'article 11 du règlement de chaque zone.

³ Dans la codification antérieure à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

◆ **Les éléments paysagers**

Les ensembles paysagers à caractère végétal qui ont été retenus pour faire l'objet d'une protection concernent :

- les espaces verts intérieurs privés et publics qui, compte tenu de leur caractère végétal constituent des entités significatives dans la ville (cœurs d'îlot, jardins) ;
- les ensembles arborés de grande qualité qui doivent être protégés compte tenu de la présence d'un ou de plusieurs spécimens d'arbres remarquables.

Les espaces verts intérieurs (EVIP)

Les dispositions visant à préserver les espaces verts intérieurs et les ensembles arborés ne réduisent pas les potentiels de constructibilité des terrains.

Un des objectifs clairement identifié dès la prescription de la révision du POS était d'adapter la règle d'urbanisme des quartiers pavillonnaires (zone UG) afin de préserver les espaces « vides » et arborés de ces quartiers, constituant des « niches écologiques » en milieu urbain.

En effet, les dispositions du POS organisaient la protection du caractère paysager de ces quartiers notamment par une règle fixant la superficie minimale des terrains pour être constructible (700 m² UGa, 1000 m² UGb selon les secteurs), une obligation de préserver 50% de la superficie des terrains en espace libre et une protection des arbres remarquables, des espaces boisés et des espaces verts intérieurs. La suppression par la loi SRU de la possibilité de réglementer la superficie des terrains et de gérer la consommation des droits à construire dans le temps (ancien article L.111-5) ne permettait pas de reprendre ce dispositif dans le PLU. Par ailleurs les études préalables du PLU ont montré que le dispositif réglementaire mis en place dans le POS n'empêchait pas la réalisation de constructions en cœur d'îlot ce qui avait pour conséquence d'une part, de morceler les espaces arborés d'un seul tenant au sein de ces quartiers, dont l'intérêt écologique est indéniable, et, d'autre part, de déstructurer l'organisation urbaine de ces quartiers.

Face à ce constat, les dispositions retenues dans le PLU ont eu pour fondement de privilégier le maintien des espaces arborés d'un seul tenant en les délimitant graphiquement et à privilégier la constructibilité à leurs pourtours afin de préserver les qualités paysagères et écologiques des espaces verts des quartiers pavillonnaires.



Le parcellaire de cet îlot a subi des divisions de terrains. Il se caractérise par des implantations de constructions en cœur d'îlots et la présence de terrains « en drapeau ».



Photo aérienne de l'îlot permettant d'identifier les espaces verts existants.



En vert, le tracé des EVIP sur cet îlot est reporté en fonction des espaces verts existants.

Ainsi, le principe des espaces verts intérieurs publics ou privés (EVIP) qui existait dans le POS, a été étendu pour préserver les espaces verts d'un seul tenant en cœur d'îlot.

La délimitation graphique de ces espaces verts constitue en quelque sorte une localisation spatiale de l'obligation faite par le règlement (article 13) de préserver 50% du terrain en espace libre.

Les prescriptions retenues à l'article 11 du règlement de chaque zone, destinées à assurer la protection et la mise en valeur de ces différents éléments, impliquent que l'implantation des constructions ne porte pas atteinte à l'unité et au caractère végétal des espaces concernés.

Toutefois, l'article 11 prévoit la possibilité de réduire ponctuellement ces espaces, à condition d'une part, qu'une compensation par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) puisse être réalisée et d'autre part, que les travaux autorisés concernent uniquement les abris de jardin, les piscines découvertes, les tennis, les locaux pour le tri sélectif, les aires de stationnement à l'air libre, les voies d'accès ou certaines parties de construction.

Les espaces arborés de grande qualité

Cette disposition de l'article 11 qui est contraignante est compensée par des dispositions particulières introduites aux articles 6 et 7 visant à assouplir la règle d'implantation des constructions lorsqu'il s'agit de préserver ou de mettre en valeur des ensembles paysagers.

S'agissant des ensembles arborés de grande qualité (arbres remarquables), ils doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité (état phyto-sanitaire des arbres), à des aménagements de voirie, etc...

Ces différents ensembles arborés sont clairement localisés aux plans de zonage par un symbole spécifique. Ils sont, par ailleurs, présentés dans le tableau ci-après :

Références cadastrales	Localisation	Arbres
BR 6	8 impasse des Gendarmes	
AK 148	12 rue Albert Joly	Frêne pleureur
AK 22	29 rue Magenta	Peuplier
AK 16	13 rue Montebello	Ginkgo mâle
AK 102	4 impasse Magenta	Houx
AD 239	39 rue Berthier	Magnolia caduque
AD 133	40 rue Berthier	If
AD 64	16 bis rue d'Angiviller	Cupresso cyparis
AD 130	9 rue Sainte Victoire	Pin
AD 189	15 rue de Mouchy	Magnolia
AD 375	37 rue des Missionnaires	Savonnier, tilleul, houx
AD 338	39 rue des Missionnaires	Cornouille, érable régundo

Références cadastrales	Localisation	Arbres
AD 234	28 rue de Mademoiselle	Platane, marronnier
AD 258	25 rue Sainte Victoire	Marronnier, tilleul, if
AC 198	1 rue de Savoie	If
AC 199	3 rue de Savoie	Sycamore, if, houx
AL 125	8 ave de la Maye	Tilleul, érable, marronnier
AL16	11 ave de la Maye	Ginkgo
AL 60	19 ave du Général Mangin	
AL 81	20 rue Mansart	Hêtre
AP 7	7 ave Fourcault de Pavant	Chêne d'Amérique
AP 93	11 ave Fourcault de Pavant	Pin noir pin de l'himalaya
AP 130	4 - 6 rue G. Lacombe	If
AP 70	22 rue du Parc de Clagny	Magnolia caduque
AP 131	32 rue du Parc de Clagny	If, prunus, hêtre
AP 58	18 avenue Villeneuve l'Etang	Ginkgo
AP 59	20 bis ave Villeneuve l'Etang	Hêtre pourpre, if, buis
AP 26	31 ave Villeneuve l'Etang	Magnolia, Févier d'Amérique
AP 118	rue Richard Mique	Cèdre
AX 112	16 Bd de la République	Marronniers (2)

◆ *Le patrimoine bâti*

Le patrimoine bâti d'intérêt local a fait l'objet d'un recensement non exhaustif, lors du précédent plan d'occupation des sols. Sur la base de cet inventaire, les bâtiments de Versailles présentant un intérêt culturel ou historique ou constituant des équipements ou des constructions identifiés par les études préparatoires relatives à l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable), ont été retenus pour faire l'objet d'une protection dans le PLU au titre de l'article L.123-1,7°. Ont également été identifiés, pour être préservés, des ensembles bâties qui, compte tenu de leur homogénéité, leur ordonnancement architectural, leur composition urbaine, méritaient une protection visant à sauvegarder leurs caractéristiques architecturales et leur cohérence. Il s'agit, en particulier, des villas (villa de la Reine), des constructions réalisées par l'architecte Bachelin, ou encore de la cité des Petits Bois.

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, brique ...). 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.

En outre, les articles 6 et 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions prévoient des dispositions particulières permettant de concevoir des travaux d'extension sur ces bâtiments en parfaite harmonie avec la construction d'origine.

Toutefois, cette protection engendre une forte présomption d'interdiction de démolir.

La révision partielle a pour objet de répertorier, au titre de l'article L.123-1,7°, un nouveau bâtiment. Il s'agit de l'ancien bâtiment de soudure de la SNCF implanté rue du Parc de Clagny au sud des voies ferrées. Les dispositions applicables à ce bâtiment sont définies dans le règlement de la zone UPM à l'article 11.

9. Les terrains cultivés à protéger

L'article L.123-1,9° concerne les terrains cultivés situés en zones urbaines qui concourent, par leur présence, au maintien de vergers ou de jardins familiaux qui participent à la qualité du paysage urbain et doivent, à ce titre, être préservés. Les jardins ouvriers de la rue Saint-Nicolas font l'objet de cette protection. Ils sont inconstructibles. Le règlement autorise, toutefois, les travaux et les constructions légères destinées à leur gestion (abris de jardin).

10. L'obligation de planter

En dehors des obligations de planter et de boisement issues d'une part, de la législation du code forestier et du code rural (articles L.126-1 et suivants du code rural) et d'autre part, des dispositions édictées aux articles 11 et 13, les plantations à réaliser peuvent être également représentées aux documents graphiques.

Cette disposition concerne les boulevards Pershing et des Etat-Unis qui font l'objet d'une politique active de requalification et de mise en sécurité par la commune. Cette disposition du PLU vise, donc, à la mise en place d'alignements plantés qui permettent de rappeler et de prolonger la présence boisée des massifs forestiers situés à proximité, d'amortir les bruits, de retenir la poussière et, enfin, de régénérer l'air.

Elle concerne également le site Pion, zone UR, afin de préserver et mettre en valeur une bordure végétalisée, d'environ 10 mètres de large, en limite du site bordant le parc du château dans l'objectif d'assurer une transition entre le naturel et l'urbain.

11. Limite de protection des lisières des massifs boisés

Une bande de protection des lisières des massifs boisés est inscrite aux documents graphiques. Cette bande constitue une frange « sensible » d'espaces végétalisés qui permet de protéger l'espace boisé. Elle a pour objectif de définir une limite d'implantation des constructions neuves par rapport à la forêt. Lorsque cette bande est reportée aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol susceptibles d'y être admises sont précisées dans les dispositions réglementaires (article 2 et 13).

Les prescriptions du SDRIF et la règle d'urbanisme précisent que toute nouvelle urbanisation est interdite au sein de cette bande d'une largeur de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés.

En revanche, le SDRIF précise que de nouvelles implantations sont possibles dès lors qu'elles sont envisagées dans un site urbain constitué. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Ainsi, les espaces peu construits ou/et de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible, ne peuvent pas être considérés comme des sites urbains constitués.

À Versailles, cette limite de protection des lisières des massifs boisés a été reportée largement même lorsqu'il existe un tissu urbain constitué, c'est le cas notamment en limite de la forêt de Fausses Reposes, dans le quartier Glatigny. La bande de protection n'impose alors pas une marge de recul de 50 mètres, cette marge est souvent plus réduite, mais elle permet de protéger des lisières des espaces boisés de toute nouvelle urbanisation, même dans le cas d'un tissu urbain existant.

Cette bande de protection se situe principalement en limite de la Forêt de Versailles, située au sud du quartier de Satory, en limite du Bois Colbert, situé à l'est du quartier de Porchefontaine et le long de la limite de la forêt de Fausses Reposes, localisée à l'est du quartier Clagny-Glatigny ainsi qu'en limite des abords du parc du Château.

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest en juillet 2020 a fait évoluer le tracé de la bande de protection sur ce secteur (cf chapitre C.10).

12. Secteur UGe faisant l'objet de prescriptions particulières

Certains secteurs sont affectés d'une trame hachurée qui indique que ces terrains font l'objet de dispositions particulières, compte tenu de leur localisation en bordure de deux axes structurants du quartier de Porchefontaine : la rue Yves le Coz et la rue Albert Sarraut. Des dispositions sont prévues pour ces axes, notamment en matière de hauteur et d'emprise au sol (secteur UGe), afin de favoriser l'implantation de commerce en rez-de-chaussée.

La modification simplifiée (2015) 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.

13. Zone non aedificandi

Cet espace définit une partie de terrain situé à l'ouest de la commune, en limite de Saint-Cyr, le long du mur du parc du Château, sur laquelle l'implantation de construction est interdite, à des fins de préservation des vues et des perspectives du Domaine National. Il s'agit de dégager le terrain de tout bâti et de maintenir des transparences visuelles, en prolongement des grandes allées du parc du Château.

14. Zone non altius tollendi

Cette zone, située en prolongement de l'allée des Matelots, a pour but d'éviter des hauteurs de construction trop importantes et qui seraient inadéquates pour protéger la vue du site du Château de Versailles. La hauteur est fixée à 2 mètres au-dessus des voies ferrées, inscrites au PLU en zone UM.

15. Marge de recullement

Elle indique une obligation de recul au-delà de cette marge, par rapport à l'espace public. Elle est instituée pour deux motifs :

- d'une part, pour des raisons acoustiques, le long des voies routières (Boulevard Pershing, des Etats-Unis, RD 10 et RD 286) et ferroviaires ;
- d'autre part, pour des raisons architecturales et paysagères, en ce qui concerne le Parc Chauchard.

Dès lors que figure aux documents graphiques une marge de recullement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des bâtiments existants à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni aux bâtiments non destinés à l'habitation dans le cas de marge de recullement située de part et d'autre de la voie ferrée.

16.Implantation obligatoire en limite

Une limite indiquée pour la zone UZ des Chantiers définit une obligation d'implantation des constructions en superstructure à l'aplomb de cette limite. Il s'agit des « alignements de façades » qui sont prévues notamment autour de la place centrale.

Cette disposition a été supprimée lors de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de pôle d'échanges multimodal de Versailles Chantiers en 2011.

17.Limite maximale d'implantation

Elle définit une limite, pour la zone UZ, au-delà de laquelle les constructions ne peuvent être implantées. En revanche, les constructions peuvent être implantées en retrait de cette limite.

Cette disposition a été supprimée lors de la mise en compatibilité du PLU avec le projet de pôle d'échanges multimodal de Versailles Chantiers en 2011.

C.5 LE PASSAGE DU POS AU PLU

C.5.1 LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme modifiées sur le territoire de Versailles dans le cadre du passage du POS au PLU, il convient de donner la superficie des zones afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonage.

Les superficies du tableau sont indiquées en hectares.

LES ZONES URBAINES	POS APPROUVE EN 1998	PLU APPROUVE	
		Surface en Ha	% du territoire
Zone UA	60	66	2,6 %
Zone UB	17	9	0,4 %
Zone UC	197	220,4	8,4 %
Zone UD	1,7	1,7	0,1 %
Zone UE	65	98	3,8 %
Zone UG	260	211	8 %
Zone UI	227	216	8,2 %
Zone UJ	15,5	8,5	0,3 %
Zone UK	110	105	4 %
Zone UL	5	5	0,2 %
Zone UM	70	64	2,5 %
Zone UR	-	-	-
Zone USP	-	123,6	4,7 %
Zone UZ	-	4,4	0,2 %
TOTAL ZONES U	1028,2	1132,6	
LES ZONES A URBANISER	Zone NA	Zone AU	
	52	52,4	2 %
LES ZONES NATURELLES	Zone ND	Zones NF, NL, NP, NS	
	1540	1273	48,3 %

LES ZONES URBAINES	POS APPROUVE EN 1998	PLU APPROUVE	
		Surface en Ha	% du territoire
SUPERFICIE TOTALE DE ZONES U, AU et N	2620,20	2453	
PSMV	165	165	6,3 %
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	2785,20	2618	100 %
Espaces Boisés Classés	350	452,6	17,2 %
EVIP (Espaces Verts Intérieurs)	18,3	35,6	1,4 %

Il est particulièrement difficile de faire une comparaison entre les données du POS approuvé en 1998 (les chiffres indiqués dans le tableau ci-dessus sont issus du rapport de présentation) et le PLU, au regard des superficies des zones pour quatre raisons principales :

- premièrement, le plan de zonage a été dessiné sur la base du fond cadastral vectorialisé de la commune. C'est pourquoi, le calcul des superficies des zones se fait, désormais, automatiquement par la voie du matériel informatique qui comprend toutes les données cartographiques du dossier de PLU géo-codées (trames, zonage, marge,...). Le territoire de Versailles étant particulièrement vaste, de nombreuses zones ou périmètres étaient vraisemblablement estimés avec une marge d'erreur possible, plus ou moins importante suivant les cas, et particulièrement pour les espaces boisés classés ;
- deuxièmement, le cumul des zones proposées à la fin du rapport de présentation du POS approuvé aboutit à une superficie totale de 2 620,2 ha correspondant globalement à la superficie totale de la commune (2 618 ha). Or, le secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) doit être ajouté à ce décompte. C'est pourquoi le calcul de la superficie totale de la commune établi dans le POS approuvé est supérieur à la superficie effective de Versailles d'environ 165 hectares, la superficie du PSMV ;
- troisièmement, certaines limites de zones ne figurent pas exactement aux documents graphiques de 1998 sur l'axe des voies ou des parcelles. Ces tracés ont été rectifiés lorsque de telles délimitations semblaient nécessaires ou lorsque les trames, posées manuellement, avaient vraisemblablement «glissées» au tirage ;
- quatrièmement, l'évolution réglementaire a engendré la modification de certaines zones et la création de nouveaux zonages telle que la zone USP. Il s'agit, également du passage de l'ancienne zone NA en zones UZ et UM, rendu nécessaire du fait de l'équipement de la zone des Chantiers et de son aménagement dans le cadre de l'opération du pôle multimodal qui fait passer une dizaine d'hectares de la qualification "à urbaniser" à la qualification "urbaine".

Toutefois, il est possible d'extraire des tableaux quelques grandes tendances et de donner quelques éléments de compréhension des évolutions. La plupart des modifications opérées entre le POS approuvé en 1998 et le PLU vont, en effet, dans le sens d'une harmonisation par rapport aux orientations de la commune retenues par le PADD.

C.5.1.1 Une redistribution des zonages urbains

La péréquation de tous les mouvements de zonages urbains fait apparaître les évolutions suivantes :

Le gain de la **zone UA** provient, essentiellement, du déclassement des **zones UB**. Il s'agit, en particulier, de la rue Coste où le plan de masse (secteur UBd) a été abandonné au profit d'un zonage UAe.

Deux autres plans de masse (secteur UBc : « dépôt des Petits Bois » et secteur UBe : cité de Fausses Reposes) ont été, également, intégrés dans un autre zonage (zone UG).

Les **zonages UC, UE et UG** correspondent aux quartiers d'habitat. Ces zones possèdent des grands équipements qui sont désormais encadrés par un **zonage spécifique USP** : il s'agit de l'université (ancienne zone UC), des centres sportifs de Porchefontaine, du Sans-Souci et de Montbauron, des cimetières, ou encore de la Clinique de la Porte Verte (anciennes zones UE ou UG). Le zonage USP représente 120 hectares, soit près de 5% du territoire communal.

Les zones mixtes ou d'activités économiques (**zones UD, UI, UJ, UK et UL**) montrent une certaine stabilité et traduisent une continuité dans les choix de la municipalité pour les sites d'accueil d'entreprises. Le potentiel, à long terme, reste important dans ces zones, s'agissant, en particulier, du plateau de Satory.

La zone ferroviaire (**zone UM**) a évolué sensiblement : les bâtis zonés UM qui n'ont plus de vocation ferrée ont été intégrés dans le tissu urbain courant (zone UE). En revanche, l'opération des Chantiers a conduit à remettre dans le droit commun (zone UM) les terrains ferroviaires qui étaient classés en zone NA. Le **zonage NA** des Chantiers a, ainsi, évolué entre d'une part, un classement en zone UM (pôle d'échange) et d'autre part, un classement en **zone UZ** (projet urbain) afin de permettre l'aménagement du secteur.

Satory reste la seule réserve à long terme pour l'urbanisation future de Versailles (**zone AU**).

La **zone ND** est désormais redistribuée, en fonction de la vocation du territoire, en **zones NF, NL, NP et NS**. La légère réduction des zones naturelles, qui atteignent près de 50% de la superficie du territoire communal, provient essentiellement du déclassement de zones urbanisées qui ne présentent plus le caractère d'espaces naturels : il s'agit d'espaces occupés par des équipements qui trouvent désormais un zonage adapté à leur gestion (zone USP et son secteur USPa). Ces modifications concernent le terrain de l'INRA, la partie bâtie de la propriété des Sœurs des Diaconesses de Reuilly, ainsi que les équipements du camping municipal.

Le réexamen de l'ensemble des boisements et espaces verts intérieurs, à Versailles, a permis d'une part, une meilleure identification de la qualité des espaces et d'autre part, d'augmenter leur superficie. Certains Espaces Boisés Classés ou Espaces Verts Intérieurs à Protéger ont, néanmoins, fait l'objet d'une faible réduction, essentiellement pour prendre en compte l'existence d'éléments bâtis ou de cheminements forestiers, accès routiers, ... ou pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général (bibliothèque de l'université).

C.5.2 RESUME DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTEES A LA REGLE

Le tableau présenté ci-après reprend les principales modifications apportées à la règle dans le cadre de la révision du POS et l'élaboration d'un PLU. Les dispositions réglementaires modifiées sont regroupées sous les rubriques suivantes :

- emplacements réservés, plan d'alignement, servitude ;
- protection des éléments de paysage ;
- espaces boisés classés ;
- obligations de planter ;
- zones naturelles ;
- protection des lisières ;
- extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) ;
- plans de zonage ;
- site des Chantiers ;
- quartiers pavillonnaires ;
- quartiers de Satory
- secteurs de plan de masse et plans de détail ;
- servitudes d'utilité publique et périmètres particuliers ;
- évolutions réglementaires.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	MODIFICATIONS
Emplacements réservés	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des emplacements réservés dans le cas de la réalisation ou d'une acquisition : emplacements n° 4,5,7,8, 11 - Modification des tracés en fonction des projets : emplacements n° 9,10, ainsi que les emplacements pour la voirie - Maintien des emplacements n° 2,3,6,12, pour A86
Plans d'alignement	<ul style="list-style-type: none"> - Rajout d'emplacements réservés supplémentaires pour : <ul style="list-style-type: none"> - l'extension de la crèche : 7, rue Boileau - la création d'un équipement social : 9, rue Vauban - la création d'un équipement socio-culturel : 6, rue St Simon
Servitudes	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression des plans d'alignement au profit d'emplacements réservés - Création de réserves pour la réalisation de logements aidés : <ul style="list-style-type: none"> - 14, rue de l'Ermitage - 26-26 bis, rue Coste - 48, rue Molière - Création d'une servitude pour la réalisation d'un parking public : <ul style="list-style-type: none"> - Rectorat, rue H. de Bazac.
Protection des éléments de paysage au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme	<p><u>Bâti protégé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien des ensembles bâties protégés du POS de 1998 - rajout d'une protection sur l'ensemble bâti de la Cité des Petits Bois, ainsi que sur quelques bâtiments de Clagny-Glatigny.
	<p><u>EVIP</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien, avec une rédéfinition de leurs contours, de la majorité des EVIP du POS de 1998 ; - rajout du cimetière des Gonards, ainsi que de coeurs d'îlot (quartier des Prés et quartiers pavillonnaires)
	<p><u>Arbres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien sauf cas d'arbres tombés suite à la tempête de décembre 1999

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	MODIFICATIONS
Espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la majorité des EBC - Réduction en fonction de projets d'aménagement ou d'occupations du sol existantes incompatibles avec la protection des EBC : <ul style="list-style-type: none"> - Parking à proximité St Cyr – près de la gare Grande Ceinture - Chemins pédestres et maisons forestières - Trianon Palace (cohérence avec le plan de masse) - Accès à des bâtiments : ex. av. de Villeneuve l'Etang - Bâtiments existants : ex RD 10 (domaine national) - Projet de réalisation d'une bibliothèque dans le cadre de l'université - Projet de réalisation d'un laboratoire de physiques des solides - Projet de restructuration des Services Fiscaux, rue de l'École des Postes - Rajout d'espaces boisés classés nouveaux = RD 10 et allée des Mortemets
Obligation de planter	<ul style="list-style-type: none"> - Repositionnement par rapport à l'existant (ex. parking Picardie)
Zones naturelles	<ul style="list-style-type: none"> - Zones ND des POS deviennent des zones N des PLU cf. Définition des zones N des PLU plus restrictives que celle des zones ND des POS : très peu de possibilités de constructibilité - Réduction des zones naturelles en fonction du nouveau contexte issu de la SRU (problème des ND bâties) : <ul style="list-style-type: none"> - Parc du Château : INRA - Parking à proximité St Cyr – près de la gare Grande Ceinture - Camping - Diaconesses <p>Mais un encadrement plus strict des possibilités de construire est désormais exigé</p>
Protection des lisières	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des lisières protégées (bois de Porchefontaine, de Fausses Reposes, ...) - Confirmation pour la protection de la vallée de la Bièvre : transformation marge de recullement (qui concerne les voies) en marge d'inconstructibilité par rapport au massif boisé - Rajout de dispositions réglementaires spécifiques dans les zones UI et UK destinées à préserver la vallée de la Bièvre et prendre en compte l'environnement boisé. Idem pour le camping (zones USP et NL) afin de protéger les espaces boisés existants.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	MODIFICATIONS
Extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable)	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression du COS pour les zones UAd et UEb - Maintien des EVIP et bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1,7° et rajout d'EVIP selon l'étude menée par l'architecte en charge du secteur - Compléments apportés au rapport de présentation et au PADD <ul style="list-style-type: none"> - justification - explication - orientations - Compléments apportés au règlement pour les EVIP et les bâtiments protégés (prescriptions de nature à assurer leur protection).
Plans de zonage	<ul style="list-style-type: none"> - Zones NA des POS deviennent des zones AU des PLU : maintien de la zone NA \Rightarrow AU pour Satory, mais transformation NA \Rightarrow UZ et UM pour le site des Chantiers - <u>Création d'un zonage spécifique pour les équipements : zone USP :</u> <ul style="list-style-type: none"> - cimetière des Gonards et Diaconesses - cimetière Notre-Dame - Stade de Montbauron et du Sans Souci - Parc des Sports + camping Porchefontaine - Clinique de la Porte Verte - Equipements publics dans Montreuil - Université VSQY - Collège Rameau - <u>Intégration de trois plans de masse dans le zonage commun :</u> <ul style="list-style-type: none"> - rue Coste - cité de Fausses Reposes - Petits Bois - <u>Maintien de trois plans masse, nommés plans de détail :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Trianon Palace - Avenue de l'Europe - Rue Clémenceau, av de Saint-Cloud - <u>Modification du zonage ferroviaire :</u> <ul style="list-style-type: none"> - intégration de la gare Rive Droite dans un zonage urbain ordinaire : UM \Rightarrow UA - Site des Chantiers : Transformation NA \Rightarrow UM - <u>Modification de zonage :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression du secteur UAg \Rightarrow intégration dans le secteur UAd

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	MODIFICATIONS
Site des Chantiers	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un règlement spécifique UZ et ses secteurs UZa et UZb, ainsi que UM et son secteur UMa (gare Chantiers) - création d'un emplacement réservé lié à la réalisation du pôle d'échanges multimodal = Porte de Buc - définitions d'orientations d'aménagement pour le secteur des Chantiers (2.b du PLU) précisant des orientations particulières au titre de l'article L.123-3 : <ul style="list-style-type: none"> a) localisation et caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer b) localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts
Quartiers pavillonnaires	<ul style="list-style-type: none"> - Rajout EVIP pour les coeurs d'îlot de Clagny-Glatigny et Porchefontaine - création du secteur UGe correspondant au quartier de Porchefontaine - Réécriture de dispositions réglementaires liée à l'application de la loi SRU (suppression de l'article L.111-5) pour préserver la morphologie urbaine : limitation des possibilités de construire au-delà d'une bande de constructibilité principale variable suivant les secteurs de UE et UG
Quartier de Satory	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions spécifiques pour la prise en compte de l'assainissement et de l'accessibilité - Orientations en matière d'aménagement = PADD - Maintien de la protection des lisières, mais changement de dénomination de la protection - Renforcement de la prise en compte du site de la Vallée de la Bièvre dans le règlement UI et UK
Secteur de plan de masse	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Intégration</u> : suppression de trois plans de masse : - rue Coste = suppression du COS + modifications règles hauteur - Petit Bois - Cité Fausses-Reposes
Plans de détail du PLU	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Transformation de trois plans de masse en plans de détail du PLU</u> - Trianon avec modification des EBC pour prendre en compte l'existant et élargissement d'un tracé du plan pour la réalisation d'une terrasse - avenue Europe - avenue St Cloud, rue Clémenceau

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	MODIFICATIONS
Servitudes d'Utilité Publique + Périmètres Particuliers	<ul style="list-style-type: none"> - Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et des Projets Intérêt Général (PIG) - nouveaux arrêtés relatifs : <ul style="list-style-type: none"> - au classement des infrastructures de transports terrestres - aux termites - au plomb - Rajout de PIG selon les éléments fournis par le Préfet et intégration de la forêt de protection de Fausses-Reposes
Evolutions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> - Liées à l'application de la loi SRU : <ul style="list-style-type: none"> - articles 1 et 2 = mixité urbaine, suppression des seuils de SHON pour l'activité en UA, UE et partiellement en UG - article 4 – apport de définitions et travail complémentaire du service Assainissement - article 5 – suppression - articles 6, 7 et 8 : pas de changements importants à la règle, sauf pour les quartiers pavillonnaires avec un renforcement des limitations apportées aux possibilités de construire pour les terrains situées au-delà des bandes de constructibilité principale - article 10 – modifications pour Porchefontaine (réduction des hauteurs dans le secteur UGe) - article 11 = renforcement des protections L.123-1,7 et limitations des baies pour les abris de jardin - article 12 – modifications introduites pour le stationnement des 2 roues, les PMR, le commerce, le stationnement des visiteurs et les aires de livraison - article 14 – suppression COS dans les zones concernés par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable) ainsi que dans les secteurs UAe (rue Coste) et UAf (rue de Montreuil). Suppression du plafond de SHON imposé en UG - Améliorations de la lisibilité de la règle : <ul style="list-style-type: none"> - reprise du tableau de l'article 11 - introduction de schémas explicatifs - réécriture avec l'emploi de termes définis - réalisation du tracé des cercles de 1 km autour gare en annexe du règlement

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	MODIFICATIONS
Evolutions réglementaires (suite)	<ul style="list-style-type: none"> - Modifications de la rédaction de la règle en fonction des difficultés d'application rencontrées dans le cadre de la gestion au quotidien des autorisations : <ul style="list-style-type: none"> - suppression des seuils pour les activités dans les zones centres - modifications de l'écriture de la protection des couronnes des arbres - modification de la rédaction de l'article 7 dans le cas d'implantation sur des héberges existants - article 4 (assainissement) en fonction des études en cours - article 12 (stationnement) en fonction des études en cours et du PDUIF - Secteurs particuliers : <ul style="list-style-type: none"> - rue Coste : augmentation des hauteurs, suppression du COS et encadrement de l'implantation des constructions - camping : amélioration des conditions d'accueil, notamment pour les campings cars, mais maintien d'une protection forte du caractère boisé du site - UI + UK : aucune construction visible depuis le Domaine National et la vallée de la Bièvre = prise en compte des paysages environnants

C.6 LES APPORTS DE LA REVISION PARTIELLE

C.6.1 LES GRANDS SITES MILITAIRES

C.6.1.1 Satory

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de Satory-ouest :

- définition d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU, chapitre C2 du présent document) ;
- inscription d'une partie du site dans une servitude de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme (cf plan de zonage, règlement des zones concernées, et paragraphe C.4.2.2 du présent document). Pour mémoire, cette servitude a été levée en décembre 2016. Cette servitude a été levée en décembre 2016 (5 ans après son institution).
- évolution des règles volumétriques dans le secteur Ulb.

C.6.1.2 Matelots-Mortemets

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de Matelots-Mortemets :

- définition d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU, chapitre C2 du présent document) ;
- inscription d'une partie du site dans une servitude de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme (cf plan de zonage, règlement des zones concernées, et paragraphe C.4.2.2 du présent document). Pour mémoire, cette servitude a été levée en décembre 2016. Cette servitude a été levée en décembre 2016 (5 ans après son institution).

C.6.1.3 Pion

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de Pion :

- définition d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU, chapitre C2 du présent document) ;
- création d'une nouvelle zone UR de renouvellement urbain (cf plan de zonage, règlement de la zone UR, et paragraphe C.3.11 du présent document).

C.6.2 LES SITES EN VILLE

C.6.2.1 Gare des Chantiers

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de la gare des Chantiers :

- définition d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU, chapitre C2 du présent document), remplaçant celles du PLU approuvé en 2006 ;
- évolution du zonage et du règlement de la zone UZ et du secteur UMa (cf plan de zonage, règlement de la zone UZ et de la zone UM, et paragraphes C.3.10 et C.10.13 du présent document).

C.6.2.2 Gare rive droite

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de la gare Rive droite :

- définition d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU, chapitre C2 du présent document) ;
- création d'un secteur UMB et inscription d'une protection patrimoniale au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme sur un bâtiment abritant anciennement des ateliers de la SNCF (cf plan de zonage, règlement de la zone UM, et paragraphe C.3.10 du présent document).

C.6.2.3 Montbauron

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de Montbauron :

- définition d'orientations d'aménagement par secteur (pièce 2b du PLU, chapitre C2 du présent document) ;
- création d'un secteur UAb1 sur l'emprise de l'ancienne clinique pour prendre en compte dans le règlement la situation atypique de cet espace (cf plan de zonage, règlement de la zone UA, et paragraphe C.3.1 du présent document).

C.6.2.4 Terrain SVCU

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site de la société versaillaise de chauffage urbain dans le secteur Ulc

C.6.2.5 Terrain du Cerf Volant

L'évolution des dispositions réglementaires sur le site du Cerf Volant :

- dans la zone UJ, des dispositions particulières relatives à l'implantation des constructions sont introduites en faveur des équipements collectifs d'intérêt général (règlement de la zone UJ, et paragraphe C.3.8 du présent document)

C.6.3 LA RÈGLE DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

La révision partielle a eu pour objectif de reconsidérer la règle de stationnement.

Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- harmoniser les normes avec celles du PSMV modifié (normes et rayon de proximité des gares SNCF)
- définir des normes, pour les opérations créant des logements, qui couvrent les besoins pour résorber un déficit de stationnements réservés ;
- limiter les exigences en matière de réalisation d'aires de stationnement à proximité des gares (rayon de 400 m et non plus 1km), afin de réduire l'utilisation de la voiture, pour les opérations de bureaux, les résidences étudiantes, les hôtels et les équipements publics.

Les modalités de calcul pour les constructions existantes

Les objectifs poursuivis sont de mieux prendre en compte la situation des constructions existantes au regard du stationnement dans une optique d'équilibre permettant d'exiger des places de stationnement sans rendre économiquement impossible la réhabilitation de bâtiments existants :

- en cas d'extension d'une construction : prise en compte uniquement de l'extension pour le calcul du nombre de places à réaliser ;
- en cas de changement de destination prise en compte de la différence entre les deux destinations, sans toutefois que le projet ait pour conséquence de réduire le nombre de places de stationnement existantes sur le terrain en deçà de la norme requise par la règle générale.

Les modalités de réalisation

L'objectif est d'imposer le stationnement en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume des constructions ou encore dans une construction annexe.

Pour les constructions d'activités économiques, dans les zones dédiées à ces destinations, comme la zone UI, 75 % des stationnements doivent être réalisés en sous-sol ou dans le volume de la construction, en rez-de-chaussée ou non.

Des dispositions spécifiques sont maintenues pour les constructions de moins de trois logements.

Par ailleurs, il convenait de recadrer les cas d'impossibilité de réaliser le stationnement en sous-sol pour des raisons liées :

- à la configuration du terrain,
- à la protection du patrimoine bâti.

et non à l'impossibilité technique impossible à contrôler.

Les normes de stationnement pour les vélos

La révision a eu pour objet d'augmenter le nombre de places de vélos à réaliser dans les constructions nouvelles afin de favoriser la pratique du vélo. Il est prévu de réserver 2,25% de la surface de plancher réalisée à un local pour le stationnement des vélos, soit environ 1,5 place par logement et 1 place pour 3 emplois.

Par exemple : une construction de 1000 m² engendre la création d'un local de 22,50 m², soit environ 15 places de vélos

Pour l'habitat, si l'on considère que 80% de la surface de plancher est affectée au logement et une surface moyenne par logement de 70m² l'opération comportera 11 à 12 logements soit environ 1,5 place par logement.

Pour une construction de bureaux, avec un ratio de 20m² par emploi, on obtient 15 places pour 50 emplois, soit 1 place pour 3 emplois.

En outre est précisé la surface nécessaire au stationnement d'un vélo, soit 1,5 m² pour disposer de locaux spacieux.

C.6.4 LES EMPLACEMENTS RESERVES

La révision partielle a eu pour objet d'actualiser les emplacements réservés en supprimant ceux pour lesquels l'équipement ou l'opération de logements a été réalisée depuis l'approbation du PLU de 2006. Il peut s'agir de suppression totale ou partielle (cf. annexe du règlement).

C.6.5 LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES EN 2011

Les superficies du tableau sont indiquées en hectares.

LES ZONES URBAINES	POS APPROUVE EN 1998	PLU APPROUVE		PLU REVISE	PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE 2011
		Surface en Ha	% du territoire		
Zone UA	60	66	2,6 %	66,5	66,5
Zone UB	17	9	0,4 %	9	9
Zone UC	197	220,4	8,4 %	220,4	220,4
Zone UD	1,7	1,7	0,1 %	1,7	1,7
Zone UE	65	98	3,8 %	98	98
Zone UG	260	211	8 %	211	211
Zone UI	227	216	8,2 %	195,8	195,8
Zone UJ	15,5	8,5	0,3 %	8,5	8,5
Zone UK	110	105	4 %	105	105
Zone UL	5	5	0,2 %	5	5
Zone UM	70	64	2,5 %	64	66,65
Zone UR	-	-	-	20,2	20,2
Zone USP	-	123,6	4,7 %	123,1	123,1
Zone UZ	-	4,4	0,2 %	4,4	4,4
TOTAL ZONES U	1028,2	1132,6			1135,25
LES ZONES A URBANISER	Zone NA	Zone AU			
	52	52,4	2 %	2 %	2%
LES ZONES NATURELLES	Zone ND	Zones NF, NL, NP, NS			Zones NF, NL, NP, NS
	1540	1273	48,3 %		1270,35

LES ZONES URBAINES	POS APPROUVE EN 1998	PLU APPROUVE		PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE 2011
		Surface en Ha	% du territoire	Surface en Ha
SUPERFICIE TOTALE DE ZONES U, AU et N	2620,20	2453		2453
PSMV	165	165	6,3 %	165
SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE	2785,20	2618	100 %	2618
Espaces Boisés Classés	350	452,6	17,2 %	449,95
EVIP (Espaces Verts Intérieurs)	18,3	35,6	1,4 %	35,6

La révision partielle du PLU a fait évoluer de façon mineure le zonage.

La création de la zone UR sur Pion au détriment de la zone UI, a fait basculer 20 hectares de la zone UI vers la zone UR. La création du sous-secteur UAb1 dans le secteur Montbauron a réduit de 5000 m² la zone USP dans laquelle l'unité foncière de l'ancienne clinique était classée au PLU.

L'évolution du zonage sur le site de la gare des Chantiers, prise en considération par la procédure de la mise en compatibilité du PLU, a fait évoluer le zonage UZ par une reconfiguration des contours du secteur UZb (gare routière) qui a engendré un décalage du secteur UZa à l'est.

C.7 LES APPORTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015

C.7.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification a eu pour essentiel objet :

- 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) organisée 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

C.7.2 LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

C.7.2.1 L'inopposabilité des COS

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.

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.

Toutes les références relatives aux COS sont supprimées du contenu du PLU : dans le règlement écrit (document 3-a du PLU), et sur les plans de zonage (documents 3-c du PLU).

C.7.2.2 La création des secteurs de mixité dans l'habitat

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.

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 (cf. partie 1 du rapport de présentation : le diagnostic, chapitre relatif au logement).

Afin de mobiliser les outils nécessaires à la production de logements sociaux, la modification a créé 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"

Cette disposition, ainsi créée, est explicitée au chapitre 4.2.2 ci-avant.

C.7.2.3 Les nouvelles normes en matière de stationnement des véhicules

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 différencierées 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.

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.

C'est pourquoi la modification, afin de rendre la règle d'urbanisme applicable sur le territoire plus claire, a eu pour objet d'harmoniser les dispositions du PLU avec celles du code de l'urbanisme.

La modification du plan de zonage

Les périmètres de bonne desserte en transport en commun 500 m autour des gares, 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 est 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 1/6 500ème.

Pour les constructions à destination d'habitation la règle de stationnement est la suivante :

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

En outre, 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.

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

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'accompagnent 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 versaillois. Les refuser au seul motif de la non réalisation d'une ou deux places de stationnement apparaît 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.

C.7.2.4 Les nouvelles normes en matière de stationnement des vélos

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 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.

C.7.2.5 La surface de plancher se substitue à la SHON et à la SHOB

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.

Dans le règlement du PLU, le mot « SHON » et le mot "SHOB" sont remplacés par les mots «surface de plancher »?

C.7.3 LE RENFORCEMENT DE LA NATURE 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.

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.

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).

C.7.3.1 Les principes de restructuration de l'article 13

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).

Préciser la terminologie employée

La modification visant à reconstruire 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.

C.7.4 L'EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

(Cf. chapitre C.4.2.2 du présent document)

C.7.5 LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

C.7.5.1 Le maintien des commerces dans le secteur UGe (Porchefontaine)

(Cf. chapitre C.4.2.2 du présent document)

C.7.5.2 La destination et la hauteur des constructions en zone UZb

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.

La modification a eu pour objet de faire évoluer l'article 10 du règlement pour le secteur UZb et ne plus limiter la hauteur des constructions ou celle du faîte 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 future de la halle, après sa rénovation, n'étant pas encore connue, il convient de préciser 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, etc.

C.7.5.3 Le secteur des Mortemets, les occupations du sol admises

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 prévoit, 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.

C.7.5.4 La destination des constructions en zone UL

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 eu 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.

C.7.5.5 La notion d'équipement d'intérêt général

Les dispositions réglementaires du PLU étaient 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 des constructions, le code de l'urbanisme retient la terminologie suivante : « constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). 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 est apparu 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.

C.7.5.6 L'emprise au sol des constructions en zone UC

La modification a permis 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 du PLU.

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.

C.7.5.7 L'identification d'un élément de patrimoine à Porchefontaine

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 bâties 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. C'est pourquoi la modification du PLU a identifié ce bâtiment au titre des éléments bâties.

C.7.5.8 La correction d'une erreur matérielle

Il s'est agi 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, ce qui suppose :

- une modification du contour des espaces boisés classés dans la zone NP (retrait et ajout),
- une évolution de la délimitation des zones UM et NP, avec un différentiel de 2300 m² au bénéfice de la zone UM.

La surface des espaces boisés classés (EBC) figurant dans le rapport de présentation du PLU (document 1-b, page 91) qui évolue dans les zones naturelles sans affecter la superficie totale des EBC, la mise en compatibilité du PLU ayant déjà pris en compte les 2,65 hectares nécessaires au tracé de la TGO.

La délimitation des zones UM et NP est modifiée en conséquence en limite des nouveaux contours des EBC.

C.7.5.9 L'actualisation de la liste des espaces boisés classés

(Cf. chapitre C.4.2.2 du présent document)

C.8 LES APPORTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 2016

C.8.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION

La modification a eu pour essentiel objet de :

- prendre en compte les évolutions engendrées aux abords de la rue de la Porte de Buc par la réalisation du pôle multimodal de la gare Versailles-Chantiers ;
- poursuivre le renforcement de la trame verte ;
- adapter les dispositions réglementaires en lien avec le projet de Tram 13 express
- faire évoluer les zones d'activités économiques insérées dans la ville (zone UJ)
- prévoir la relocalisation du lycée Jules Ferry
- maîtriser la densité dans le secteur Vauban/Saint Charles
- reconsidérer le plan de détail UBc (rue Montbauron/avenue de Saint Cloud)
- préciser quelques dispositions réglementaires qui posent des difficultés d'application, faire évoluer la règle pour mieux répondre à l'évolution de la conception des projets et intégrer les références à la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

C.8.2 LES ABORDS DE LA RUE DE BUC

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

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

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

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

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

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

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

C.8.3 LA POURSUITE DU RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

C.8.3.1 La protection de deux espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP)

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

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

Il s'est agi de préserver des espaces végétalisés significatifs, au titre des EVIP, au sein deux résidences : la résidence de Limoges, avenue de seaux et la résidence Vauban.

C.8.3.2 La création d'une zone naturelle NA

Cette zone NA concerne la pointe nord du site Pion (Cf. chapitre C.3.15 du présent document)

C.8.4 LES EVOLUTIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

1 - La création d'un secteur UJa, dans la zone UJ

(Cf. chapitre C.3.8 du présent document)

2 - La création d'un secteur USPe, dans la zone USP

(Cf. chapitre C.3.12 du présent document)

3 - La prise en compte des constructions existantes en zones UA et UE

(Cf. chapitres C.3.1 et C.3.5 du présent document)

C.8.5 LES EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

1 - La réduction de la zone UR (Pion)

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

- que le projet de démolition reconstruction révèle un réel intérêt d'un point de vue architectural et environnemental. Dans le cas où la construction existante présenterait un intérêt patrimonial, le permis de démolir ne serait pas accordé et ferait obstacle au projet de reconstruction ;
- que la nouvelle construction dispose d'une emprise au sol qui soit au plus égale à celle de la construction initiale, éventuellement augmentée dans les seuls cas où l'emprise au sol des constructions existantes est supérieure à la règle. (Cf. chapitre C.3.11 du présent document)

2 - La réduction de la zone UK et l'extension de la USP (Caserne Fesch)

(Cf. chapitre C.3.9 du présent document)

3 - L'extension du secteur UEa et réduction de la zone UC (ilot Pasteur/Saint Charles)

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

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

4 - L'extension du périmètre du plan de détail UBc (20 rue Montbauron)

(Cf. chapitre C.3.2 du présent document)

5 - La réduction de la zone UI et l'extension de la zone UM (gare Matelots)

(Cf. chapitre C.3.10 du présent document)

6 - La réduction de la zone UJ et l'extension de la zone UGe (rue Boileau)

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

Le gabarit des constructions concernées ainsi que leur affectation correspond au tissu pavillonnaire environnant, classé en zone UG. Cette zone regroupe les quartiers à caractère pavillonnaire. Le secteur UGe couvre plus spécifiquement le quartier de Porchefontaine. Dans ce contexte, les espaces d'habitat au sein de la zone UJ ont été classés dans le secteur UGe.

ZONES URBAINES	Surface indicative en hectares	PLU en vigueur
Zone UA	centres agglomérés traditionnels	66,5
Zone UB	espaces couverts par l'extension du secteur patrimonial remarquable	9
Zone UC	ensembles d'habitations collectives	218,4
Zone UD	transition entre quartier central et quartier pavillonnaire	1,7
Zone UE	dominante pavillonnaire	100
Zone UG	quartier à dominante pavillonnaire	211,3
Zone UI	zone d'activités économiques	192
Zone UJ	zone d'activités économiques	8,2
Zone UK	zone liée aux activités militaires	102
Zone UL	zone d'activités tertiaires	5
Zone UM	zone d'infrastructures ferroviaires	70,45
Zone UR	site Pion	14,5
Zone USP	zone d'équipements	126,1
Zone UZ	site gare Chantiers	4,4
TOTAL ZONES U		1 129,55
ZONE AU	Zone à urbaniser	52,40
LES ZONES NATURELLES	Zones NA, NF, NL, NP, NS	1 276,05
		2 458

C.9 LES APPORTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU 2017

Le décret n° 2017-425 du 28 mars 2017 a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires au métro automatique du réseau du Grand Paris Express reliant les gares d'Orly à Versailles Chantiers (ligne 18). La déclaration d'utilité publique a emporté mise en compatibilité du PLU de Versailles ainsi que le précise l'article 4 du décret.

Cette mise en compatibilité concerne le rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage du PLU de Versailles.

Le **rappo**rt de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les **documents graphiques et le règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements sur les sections en aérien ;
- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 8, afin de lever les règles imposant une distance minimum entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière inapplicables au vu des nécessités techniques d'implantation des composantes du projet ;
- L'article 9, afin de ne pas imposer aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, des règles d'emprise au sol qui empêcheraient la réalisation du projet sur le terrain d'assiette de l'infrastructure ;
- L'article 10, afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12, afin de permettre pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction et exonérer les locaux affectés aux commerces et les activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 13, afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui

s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

C.10 LES APPORTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU 2020

L'arrêté préfectoral n° 78-2020-07-20-002 du 20 juillet 2020 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté Satory Ouest a emporté la mise en compatibilité du PLU de Versailles.

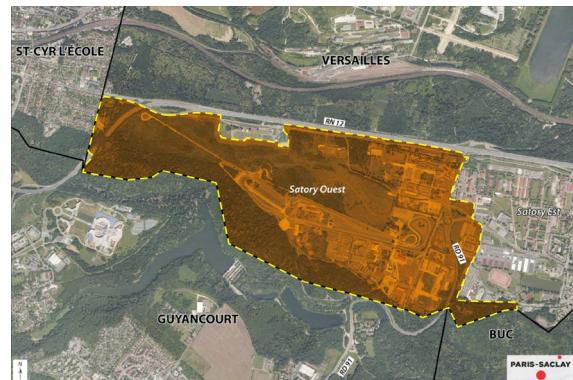
La mise en compatibilité a exclusivement concerné les dispositions du PLU (orientations d'aménagement ainsi que le règlement écrit et graphique) dans le périmètre de la ZAC Satory Ouest.

C.10.1 LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

Le champ d'application territorial de la mise en compatibilité correspond au périmètre de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement Satory Ouest à Versailles. Ce dernier couvre le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les évolutions nécessaires des dispositions du PLU afin qu'elles permettent la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC ont engendré :

- la précision et le complément, de façon importante, des orientations d'aménagement ;
- une reconsideration du zonage et des dispositions réglementaires graphiques pour le secteur ;
- des modifications du règlement écrit.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui anticipe l'aménagement futur du plateau de Satory, est compatible avec le projet de Satory Ouest.

A ce titre, la mise en compatibilité du dossier du Plan Local d'Urbanisme a eu pour effet :

- de compléter et actualiser le rapport de présentation (pièces 1a et 1b),
- les orientations d'aménagement issues de la mise en compatibilité se sont substituées à celles relatives au secteur de Satory Ouest figurant dans le document n°2-b du dossier de PLU en vigueur (pièce 2-b). Bien que le périmètre de la DUP ne couvre pas la totalité de la partie ouest du plateau, dans un objectif de cohérence, les orientations d'aménagement du PLU en vigueur pour le secteur Satory Ouest sont intégralement remplacées par celles définies dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.
- de modifier dans le règlement écrit (pièce 3) la zone UK par la création d'un secteur UKs, la zone UI par la suppression des secteurs Ula et Ulb et la création d'un secteur UIs, de créer la zone US, avec ses secteurs USe, USi, USv et USm avec ses sous-secteurs USm1, USm2 (USm2 "nord", USm2 "sud"), USm3 (USm3 "nord", USm3 "sud") et USm4,
- de modifier les plans de zonage (plans 3-1-c, 3-c-8)
- d'actualiser le plan 3-c-7 qui délimite les périmètres de bonne desserte en transport en commun. Les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express ont été déclarés d'utilité publique par décret le 28 mars 2017. Il convient donc d'ajouter sur le plan la gare Satory et le périmètre de 500 m de bonne desserte.

C.10.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT SATORY OUEST

La mise en compatibilité ayant pour objet de traduire de façon réglementaire dans le PLU les composantes du projet d'aménagement de Satory Ouest, le rappel synthétique du projet permet de mieux comprendre les dispositions retenues dans le PLU décrites aux chapitres 10.3 et 10.4 ci-après.

C.10.2.1 Les objectifs généraux

Le projet de la ZAC Satory Ouest est principalement fondé sur deux idées directrices :

• Un quartier ville-nature

- Une trame paysagère puissante tirant parti de la situation géographique exceptionnelle du plateau (coteaux boisés) et s'inspirant des grandes allées versaillaises.
- Un quartier de gare, mixte et de densité raisonnée.
- La nature et la biodiversité intégrées à la conception du quartier : l'eau comme fil conducteur, très faible imperméabilisation des sols, pépinière innovante (culture des espèces endogènes par récupération des graines sur site).
- Un grand parc central, élément fédérateur du quartier.
- Une architecture favorisant les matériaux naturels tels que la brique, la pierre, le bois.

• Un quartier actif à la pointe de l'industrie de la Défense et des mobilités innovantes

- Faire de Satory l'un des cœurs économiques de Paris-Saclay, s'appuyant notamment sur les filières déjà en place de la Défense (le complexe militaro-industriel formé par les unités de l'Armées, STAT et SIMMT, et les sociétés Nexter et Arquus), de l'automobile et du transport en commun (avec les instituts de recherche Ifsttar et Védecom), entre lesquelles des synergies existent (autonomisation de la conduite, véhicule électrique, etc.). Les pistes d'essais, dans une nouvelle configuration qui permettra de maintenir les usages actuels et d'en proposer de nouveaux de façon évolutive, constituent l'outil indispensable de ce pôle de R&D dit « des mobilités du futur ».
- Une nouvelle approche de la mobilité dans le quartier, pour un quartier piéton, aux circulations internes apaisées : association du stationnement mutualisé (parkings silo notamment réversibles à l'entrée des quartiers) et des services de mobilité (transport public à la demande basé sur le véhicule autonome, expérimenté sur voirie publique dès 2019, autopartage, vélopartage, etc.), complémentaire de l'offre structurante en transports en commun.

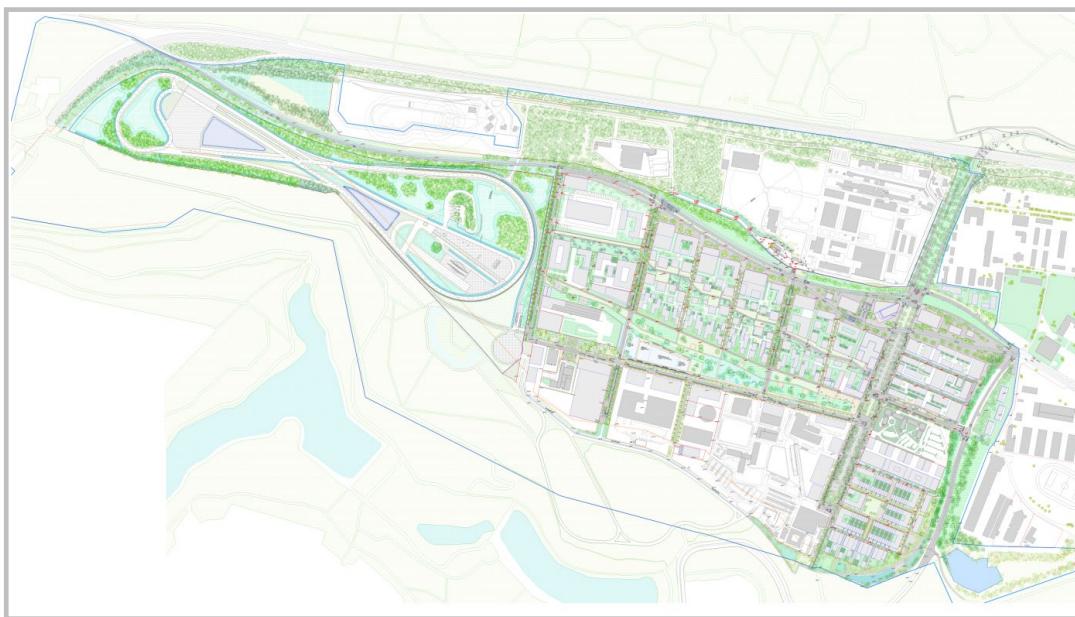
C.10.2.2 Les principes du projet

Réalisé par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC Satory Ouest pour le compte de l'EPA Paris-Saclay, le plan directeur de l'aménagement de Satory Ouest traduit les orientations des documents exposés précédemment et donne à voir, au regard de la dimension du site ainsi que de l'évolutivité du projet dans le temps, un cadre de référence pour les développements.

L'héritage géographique et historique du plateau de Satory charpente le site. C'est pourquoi le projet propose de jouer avec les composants présents et de les réinterpréter. S'il ne s'agit pas de restaurer, ni de reconstituer une situation historique puisque l'objectif est d'aménager un quartier, il y a une vraie pertinence à utiliser les compositions paysagères pour répondre aux enjeux actuels.

L'enjeu de l'aménagement est d'organiser le paysage dans lequel viendront prendre place les développements économiques, résidentiels et de services. L'objectif est de privilégier la dimension paysagère du projet afin qu'elle interagisse à trois niveaux : la préfiguration, la structuration et le fonctionnement des programmes.

Plan directeur (novembre 2019)



Source : groupement PDAA – novembre 2019

1 - La trame structurante du paysage et des espaces publics

• La trame nord-sud

Reprisant les tracés des anciennes « réserves à grains » liées aux anciennes chasses royales, le paysage est scandé par quatre grandes structures arborées nord-sud, entre lesquelles s'organisent les différents quartiers de Satory Ouest :

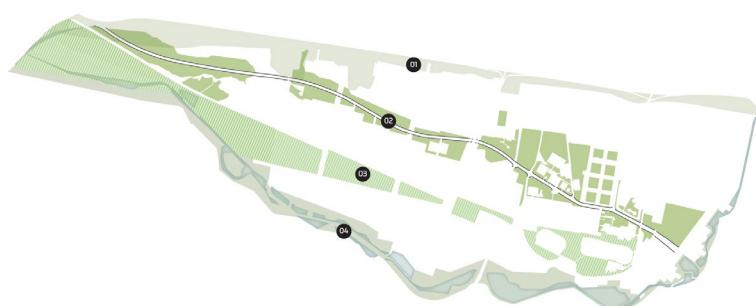
- Le mail principal (allée versaillaise). La structure la plus à l'est est le mail principal à partir duquel s'organise et se construit le territoire : c'est le futur « monument végétal » du quartier. Son échelle est celle des grandes avenues versaillaises, auxquelles elle fait directement référence, créant un lien immédiatement sensible entre le plateau et le centre historique.
- Les mails secondaires. Les trois autres structures nord-sud sont moins larges et moins urbaines. Elles se caractérisent par des ambiances sous couvert végétal, à la différence des ouvertures est-ouest, qui sont des paysages « à ciel ouvert », magnifiant la situation du plateau.



Source : PDAA – Dalnoky – Egis – Plan directeur – Mars 2017

• La trame est-ouest

- La lisière nord (01), le long de la voie ferrée, est une bande boisée et constitue une première protection visuelle du domaine historique. Elle met aussi à distance du site la circulation automobile ;
- L'onde verte active (02) exprime la plus grande dimension du plateau, liant tous ses habitants et usagers actuels et futurs dans le grand paysage du plateau. Elle constitue un axe de circulation et de desserte qui structure l'organisation de la vie à Satory ;
- Le parc (03) se caractérise par un paysage très ouvert : l'ensemble des nouvelles habitations s'ouvre au sud sur ce parc, et à l'ouest vers le paysage ouvert des pistes d'essais ;
- La lisière sud (04), qui se situe au-delà des terrains occupés par les activités existantes, met le plateau de Satory en relation immédiate avec le coteau de la Bièvre et les étangs situés en contrebas ;





Source : PDAA – Dalnoky – Egis – Plan directeur – Mars 2017

- La traverse (06) représente le cœur intime des quartiers qu'elle relie par une promenade douce, très plantée ;
- L'allée des Marronniers (07), déjà existante, dessert le quartier d'activité de la frange sud. Son dispositif paysager est épaisse et amplifié dans le cadre du projet.

2 - Les principes d'urbanisation

• Connectivité du plateau : l'onde verte active comme axe de communication majeur

Dans le cadre du projet de Satory Ouest, le plan guide propose d'installer progressivement une colonne vertébrale de développement appelée « onde verte active ». L'objectif est, d'une part, de mieux connecter Satory Ouest à Satory Est, et, d'autre part, de relier le plateau à l'infrastructure majeure qu'est la RD91, perpendiculaire à cette onde et centrale.

• Polarités de différentes échelles, reliées par l'axe de communication principal du plateau

Cet axe de développement articule et relie différentes polarités à créer ou existantes : la future gare du Grand Paris, un pôle commercial nouveau, de futurs équipements, le petit centre commercial et le groupe scolaire déjà existants à Satory Est.

Cette question est essentielle à l'organisation de nouvelles relations territoriales au niveau du plateau comme au niveau des connexions avec la Ville de Versailles.

• Composer avec le « déjà-là »

Le projet se construit autour des activités qui demeurent sur le site et en bonne entente avec elles. Elles sont totalement prises en compte dans le projet et intégrées. Pour le cas particulier des pistes, un travail précis a été mené pour trouver la bonne géométrie et le bon positionnement.

• Porosité de la trame paysagère et urbaine

Dans l'organisation des réseaux et du maillage, trois axes de mobilités sont définis :

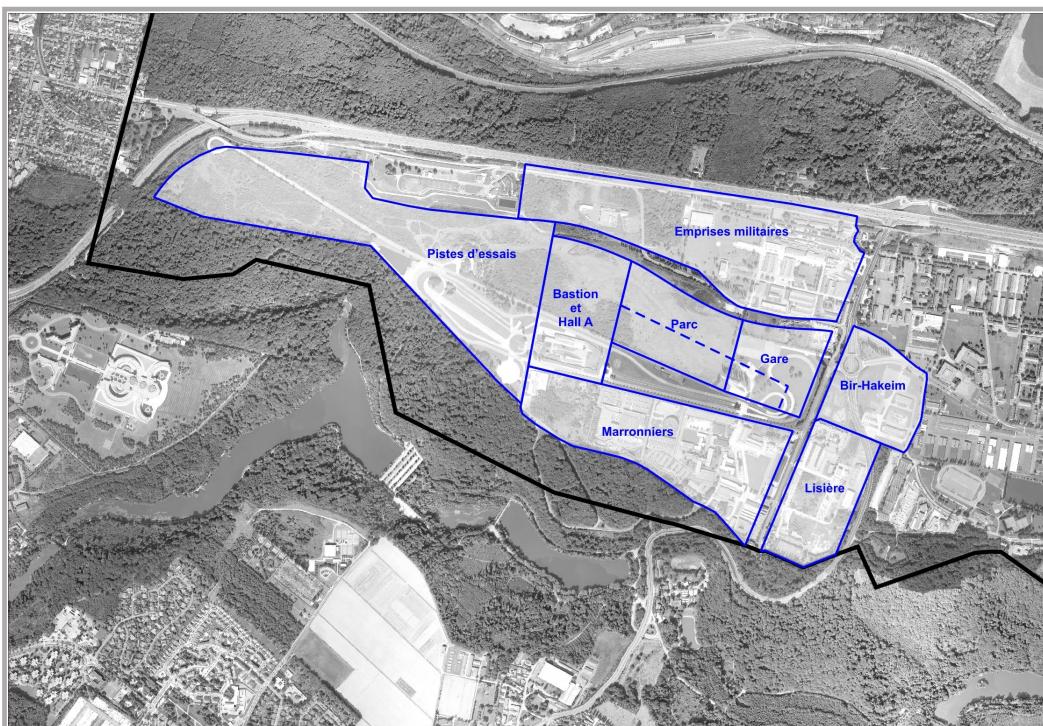
- L'onde verte active d'ouest en est, croisant le mail principal nord-sud au droit de la nouvelle gare de Satory ;
- Le mail principal nord-sud est l'axe de connexion reliant le pôle d'activité du terrain des Marronniers, la gare de Satory à l'ouest, un pôle commercial et un équipement public futur sur Satory Est jusqu'à la gare de Versailles Rive Gauche ;
- Un cheminement piétons/cycles d'ouest en est, traversant le parc à l'ouest et longeant la lisière sud jusqu'aux premiers logements de Satory Est.

• Principes de répartition spatiale des fonctions urbaines

Une réflexion particulière a été menée sur la répartition spatiale des activités tertiaires et des zones résidentielles, afin de créer une certaine mixité, de pouvoir mutualiser des services comme les parkings notamment, et de ne pas créer d'une part un quartier résidentiel et d'autre part une zone d'activités. Si ce principe de répartition spatiale des programmes a été adopté et dessine le profil du futur projet d'aménagement, la position des équipements publics est amenée à varier encore au cours de prochaines étapes de réflexion :

- la polarité commerciale doit répondre à une facilité d'accès et à une très bonne visibilité ;
- le premier axe nord-sud (mail principal), la future gare du métro du Grand Paris Express et la première section de la base de loisirs sont les situations les plus pertinentes pour développer ce type d'activité ;
- les équipements publics doivent être programmés avec attention au fur et à mesure de l'augmentation de la population sur le site ;
- les équipements scolaires comme les lieux pour la petite enfance sont indispensables à la vie des quartiers, et constituent les premiers lieux de sociabilité ;
- les équipements sportifs complémentaires, les équipements culturels (salle polyvalente, par exemple) doivent se positionner en lien avec une très bonne accessibilité et en connexion avec des espaces publics dédiés.

3 - Les quartiers



Source : EPA Paris-Saclay - SCURE 2020

Quartier Bastion

Le quartier Bastion (ainsi dénommé en référence aux murs d'enceinte en pierre meulière du Hall A) doit être pensé comme un quartier actif qui regroupe le site du Hall A et un quartier qui accueille des activités économiques, des laboratoires, des équipements mutualisés (équipement d'échanges et d'exposition sur la « mobilité du futur », RIE, etc.), en lien avec le quartier des Marronniers.

Ce quartier doit être considéré dans la stratégie de transversalité nord-sud développée pour l'ensemble du site, et permettre ainsi d'organiser une vraie mixité entre lieu de travail et lieu habité. Cette stratégie intégrera au final le secteur des Marronniers au projet urbain global ne traitant plus celui-ci comme un élément autonome du territoire.

Quartier Parc

Le quartier Parc occupe la partie centrale du site. Il est orienté largement au sud sur le nouveau parc de Satory qui sera aménagé en base de loisirs et de baignade. La pénétration du paysage à l'intérieur de ce quartier mettra en relation différentes formes d'habitat avec ce nouveau parc, grâce à l'organisation de grandes porosités. Il accueillera, par ailleurs, des programmes mixtes (des bureaux associés à des parkings en superstructure et des équipements d'intérêt collectif, des logements et des équipements publics).

Quartier Gare

Le quartier Gare est lié à un nouveau moyen de transport.

Il constituera à terme une polarité majeure pour le secteur Satory Ouest Versailles et pour l'ensemble du plateau. Il se développera de l'onde verte active au nord jusqu'au parc au sud. Cet ensemble urbain développera une grande mixité associant bureaux, logements commerces et services. Le quartier se développera en accompagnement de la gare.

Quartier Lisière

Le quartier Lisière s'inscrit en bordure de la lisière sud dans une relation directe au coteau de la Bièvre et de sa forêt. Cette situation privilégiée vient compléter l'urbanisation en limite sud du site jusqu'au terrain des Marronniers à l'ouest.

Quartier Bir-Hakeim

Le quartier Bir-Hakeim mutera en relation avec la réalisation du métro. La dimension urbaine doit se substituer à l'écriture infrastructurelle pour construire la relation entre Satory Est et Satory Ouest.

4 - Mobilité

À l'échelle d'une telle opération, les réponses ne peuvent qu'être multimodales et s'appuient sur l'ensemble des modes de déplacement pour proposer, à terme, une offre de mobilité maîtrisée et durable. Maîtrisée, car la répartition modale actuelle, très déséquilibrée, en faveur de la voiture, n'est pas viable avec l'augmentation attendue de la demande de déplacements. Durable, car les critères environnementaux, économiques et sociaux concourent à renforcer l'usage des transports collectifs, des modes doux, mais aussi de l'automobile lorsque son usage s'étend vers les pratiques en plein développement que sont le covoiturage et l'auto-partage, voire les véhicules autonomes. Par ailleurs, le projet accueillera en son sein une gare du réseau Grand Paris Express et doit tirer parti de cette opportunité en organisant également la multi-modalité en lien avec le métro.

Malgré une permanence de l'usage de la voiture sur le site, il s'agit donc de mettre en œuvre les conditions de l'échange et de nouveaux usages en valorisant les modes doux et actifs à toutes les échelles, ainsi que le développement des transports en commun.

Les grands objectifs que vise la stratégie mise en place en matière de déplacement sont :

- Améliorer le maillage viaire du quartier pour que le réseau gagne en robustesse ;
- Mettre en place un schéma viaire hiérarchisé pour répondre aux différents usages routiers (transit, échange, desserte) et accueillir les flux générés par le projet tout en préservant des voies de circulation plus apaisées ;
- Avoir une organisation de la programmation urbaine qui rende possible le développement d'une ville des courtes distances ;
- Mettre le réseau modes doux au cœur de l'aménagement et rendre la trame viaire poreuse pour ces modes ;
- Encourager l'usage des transports collectifs au moyen d'une desserte performante et d'un aménagement judicieux des pôles d'échanges.

Structure et hiérarchisation du schéma viaire

La hiérarchie proposée s'inscrit dans celle du PDU Ile-de-France qui distingue trois catégories :

- Le réseau à caractère magistral : ici la N12 ;
- Le réseau à caractère structurant : la D91 ;
- Le réseau à caractère local : l'ensemble des voiries internes au quartier.

Parmi les voiries locales, une hiérarchie est également établie :

- Le réseau secondaire inter-quartier qui a vocation à supporter un trafic à la fois d'échange et de desserte ;
- Le réseau local, permettant la desserte locale des logements et activités. Ce réseau se compose de voiries apaisées ayant vocation à supporter un trafic de faible intensité.

Stationnement

La prise en compte du développement durable au niveau du stationnement passe par une maîtrise de l'importance de la présence de la voiture en stationnement sur l'espace public et une localisation adaptée de l'offre de stationnement longue durée pour les résidents et les salariés.

Afin de réduire l'importance des besoins en places de stationnement, des parkings mutualisés et foisonnés sont préconisés.

L'aménagement des parkings silos mutualisés et foisonnés permet :

- Une densité et une compacité du stationnement, ce qui induit un gain d'espace par rapport au parking de plain-pied ;
- Un coût d'investissement raisonnable par rapport aux parkings souterrains ;
- La réversibilité de l'ouvrage vers d'autres fonctions peut être envisagée ;
- La concentration du stationnement dans des parkings silos présente l'avantage de proposer une organisation du réseau viaire qui permette de limiter la circulation des véhicules en cœur d'îlots ;
- La réduction du nombre global de places par le foisonnement d'une partie du parc entre des occupations nocturnes, liées aux logements, et diurnes, liées aux emplois (c'est le foisonnement).

Le nombre de places nécessaires pour les visiteurs est évalué au plus juste et le stationnement sur voirie pourra être payant. Le stationnement public sur voirie sera réservé aux usages occasionnels et sera donc réglementé pour assurer la rotation des véhicules.

Transports collectifs

Pour aboutir à une meilleure répartition modale que celle actuelle, il est nécessaire d'augmenter l'attractivité de l'offre de transports en commun, ce qui passe par :

- Une redéfinition des parcours et des fréquences de circulation des bus afin d'irriguer la première phase de Satory Ouest de façon plus fine, efficace et soutenue ;
- L'aménagement d'un pôle d'échange à proximité de l'actuel giratoire Bir-Hakeim est essentiel pour proposer un service confortable et attractif aux usagers ;

- L'offre en transport en commun, à l'arrivée de la ligne 18, va se trouver fortement améliorée, notamment à l'échelle métropolitaine. L'offre de bus, comprenant un éventuel site réservé aux transports en commun, viendra compléter l'offre avec une desserte dans la finesse de la trame viaire.

Offre modes doux

Afin d'encourager les modes doux, la stratégie développée sur le quartier passe par plusieurs aspects :

- Un réseau confortable ;
- Un réseau maillé, qui donne des possibilités de parcours pour le piéton directes et variées ;
- Un réseau très lié avec les polarités du quartier et les arrêts de transport en commun.

Les liaisons douces prévues s'appuient sur la trame paysagère magistrale du projet, reliant les coeurs des différents quartiers entre eux et avec le grand territoire : partie est de Satory, vallée de la Bièvre, Saint-Cyr-l'Ecole, Versailles,...

5 - Gestion de l'eau à l'échelle du plateau de Satory

Principes de gestion de l'eau

La mise en œuvre d'une gestion réellement alternative des eaux pluviales, c'est-à-dire à ciel ouvert, gravitaire, paysagère participant de la biodiversité et de la bioclimatique, est complexe. En l'occurrence, inscrire la gestion de l'eau dans une perspective de renforcer le lien à la Bièvre, à sa géographie, à son écologie, à sa valeur patrimoniale apparaît comme légitime et suffisant pour imposer des mesures particulières de gestion des eaux évoquées dans la partie précédente. Il en est de même pour la préservation des zones humides existantes et à protéger.

Le projet prévoit la mise en place de zones humides pour constituer une trame verte et bleue, facteur de biodiversité et de fraîcheur. Dans cette perspective, l'objectif est de disposer d'une ressource suffisante, toute l'année, même en période de canicule, pour maintenir son patrimoine végétal et sa capacité de rafraîchissement. C'est pourquoi le projet prévoit l'aménagement d'un plan d'eau pluviale. Un autre point important est de réduire ses traitements pour la potabiliser et pour la dépolluer. C'est pourquoi le plan d'eau permettra une filtration des eaux pluviales par un processus de phytoremédiation.

Les dispositifs de stockage seront sollicités à chaque pluie, mais totalement remplis que quelques heures de manière très épisodique. En termes de projet, certains espaces urbains seront multifonctionnels, c'est-à-dire capables d'être temporairement inondables. Leur aptitude à contenir l'inondation est liée à leur fonction urbaine : un axe majeur desservant un équipement sensible ne doit jamais être inondé, en revanche une piste cyclable peut l'être pour une pluie annuelle.

Gestion des petites pluies par les sols de pleine terre

Grâce à un plan directeur laissant une part généreuse à l'espace paysager, l'urbanisation limite ses impacts sur le milieu naturel, préservant la perméabilité d'une majorité des sols. Toutefois, afin de réduire l'imperméabilisation, inévitable, liée aux bâtiments et aux cheminements, la végétalisation des toitures et des dalles au-dessus des parkings couverts ainsi que les revêtements de sols poreux seront privilégiés.

À rappeler que, bien que les sols ne sont pas compatibles avec une infiltration forcée, c'est-à-dire une évacuation des eaux par puisard ou puits d'infiltration, ils sont en tous points compatibles avec une infiltration diffuse, c'est-à-dire similaire à une infiltration naturelle, où seules les eaux tombées sur les espaces poreux se voient infiltrées, en occupant toute la surface poreuse.

Gestion des petits écoulements d'eau pluviale

Le réseau de collecte, de transport et de rétention temporaire des eaux pluviales est exclusivement à ciel ouvert et gravitaire, tant sur les espaces privés que publics, à l'exception des traversées de voirie. Ces dispositifs, de type noue, caniveau, canelet voire canal, pourront si nécessaire assurer également la rétention temporaire des eaux pluviales et répondront aux critères suivants :

- Respect du sens de pente ;
- Absence d'obstacle à l'écoulement gravitaire à l'échelle du projet d'aménagement ;
- Réduction voire absence de réseaux enterrés, à toutes les échelles, réduction ou absences de relevage mécanique, à toutes les échelles, du bâti au périmètre du projet d'aménagement.

Gestion des grosses pluies par les espaces publics submersibles

Pour les plus grosses pluies, la stratégie de gestion reposera sur des espaces privés ou publics, complémentaires, multifonctionnels, exceptionnellement submersibles qui permettront de stocker temporairement les eaux excédentaires. Ces espaces seront prioritairement localisés dans les espaces verts du projet d'aménagement.

C.10.3 LA DELIMITATION DES ZONES ET DES SECTEURS

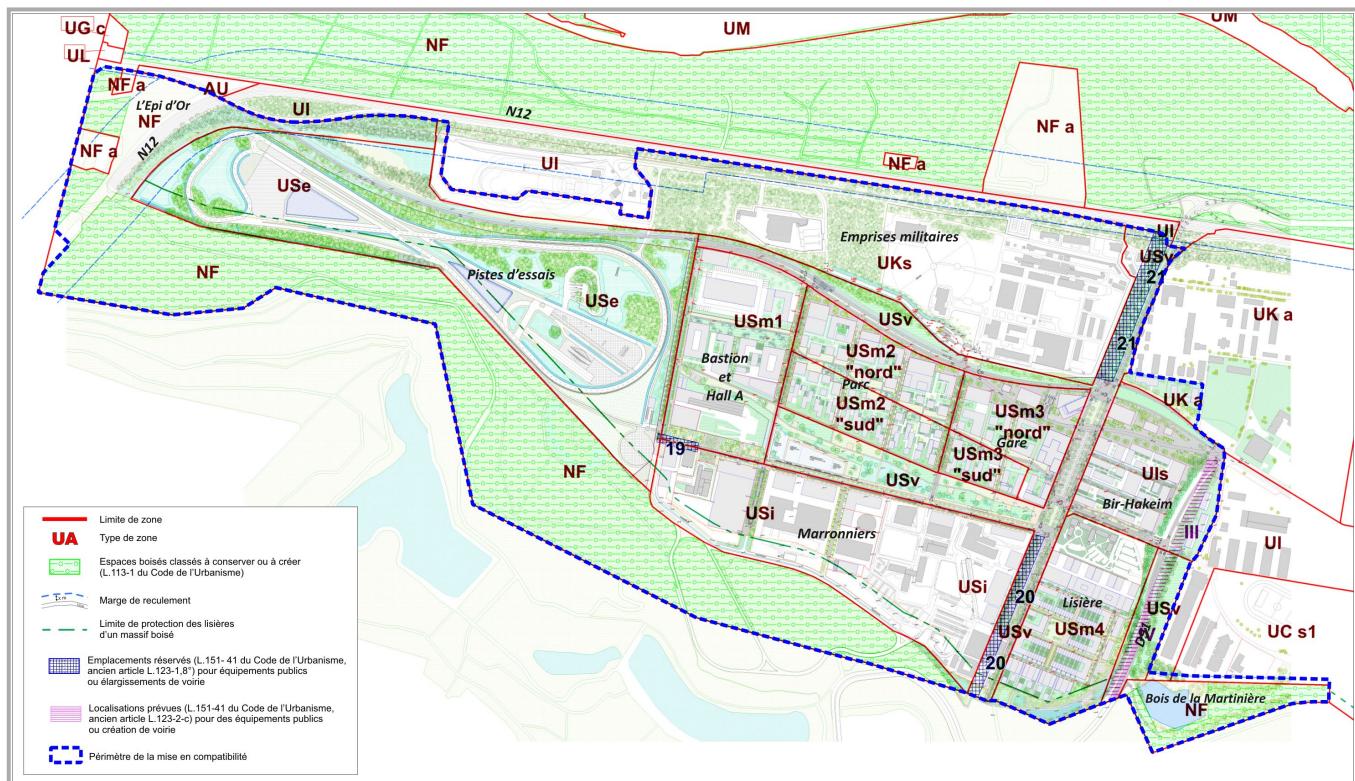
La mise en compatibilité suppose que soit reconstruit l'ensemble des dispositions réglementaires et par conséquent le zonage sur le secteur Satory Ouest. L'objectif est de concevoir un cadre réglementaire cohérent puisque l'aménagement du secteur s'inscrit dans une logique d'ensemble et de garantie du respect des principes guides du projet définis dans les orientations d'aménagement. C'est pourquoi une seule zone a été créée. Les espaces devant être concernés par les aménagements prévus en première et deuxième phase du projet sont inscrits dans une nouvelle zone US. Les emprises dédiées aux activités militaires, le quartier Bir-Hakeim, dont l'aménagement est prévu en phase finale, et les espaces naturels voués à être préservés sont classés dans des zones existantes du PLU de Versailles.

Les dispositions réglementaires écrites et graphiques ont été conçues en prenant en compte les principes d'organisation des dispositions établies dans le PLU de Versailles en vigueur tant dans leur forme que leur contenu :

- L'expression réglementaire écrite et graphique ainsi que la présentation des règlements de zone ainsi ont été conservées ;
- Les zones existantes dans le PLU, en adéquation avec le projet, ont été reprises : la zone naturelle NF, la zone UK dédiée aux activités militaires, la zone UI (pour le quartier Bir-Hakeim) ;
- Les nouveaux emplacements réservés et localisations complètent la liste figurant dans le PLU.

Afin de mieux articuler la complémentarité des orientations d'aménagement avec le règlement, une nouvelle zone urbaine, dite US, a été créée comprenant des secteurs (USm, USi, USe, USv) et sous-secteurs (USm1, USm2, USm3, USm4) correspondant aux différents quartiers de Satory Ouest décrits dans les orientations d'aménagement.

Le zonage mis en compatibilité et le plan directeur de Satory Ouest (juillet 2020)



Source : EPA Paris-Saclay - SCURE 2020

• Les principes généraux et transversaux de la zone US

La nouvelle zone US reprend la structure du règlement des zones du PLU de Versailles en vigueur. Elle est décomposée en plusieurs secteurs en fonction des caractéristiques des espaces telles qu'elles sont précisées dans les orientations d'aménagement.

Toutefois, elle comprend de nombreuses dispositions communes et transversales applicables à l'ensemble des secteurs traduisant les objectifs généraux du projet relatifs à :

- La gestion des eaux pluviales (article 4.2) ;
- L'organisation de l'urbanisation, et plus particulièrement l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) ;
- La définition des hauteurs maximales des constructions (article 10) ;
- Au stationnement (article 12) ;
- Au traitement des espaces libres et aux plantations (article 13).

• Les quartiers mixtes (USm)

Le projet Satory Ouest prévoit l'aménagement de plusieurs quartiers mixtes. Cette mixité peut comprendre, selon les quartiers, différentes fonctions et différentes destinations de constructions qui expliquent la sous-sectorisation du secteur USm :

- USm1 correspond au quartier Bastion comprenant le Hall A. Sa destination est à dominante d'activités économiques. Ce secteur est destiné à accueillir des bureaux, des stationnements en superstructure, des équipements et, éventuellement, des commerces et services de proximité. Le Hall A, a vocation à accueillir principalement des activités de recherche et liées à l'enseignement supérieur. L'habitat y est interdit (sauf si lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans le secteur).
- USm2 correspond au quartier Parc. Ce secteur est destiné à accueillir principalement des logements, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif, des parkings en superstructure. Il comprend deux sous-secteurs, "nord" et "sud", différenciés par les règles de hauteur et de traitement quantitatif des espaces libres.
- USm3 correspond au quartier Gare. Ce secteur est destiné à accueillir des logements, des bureaux, des commerces de détail, des services, des équipements d'intérêt collectif, des parkings en superstructure. Il comprend deux sous-secteurs, "nord" et "sud", différenciés par les règles de hauteur et de traitement quantitatif des espaces libres.
- USm4 correspond au quartier Lisière. Sa destination est mixte (bureaux, équipements, logements), mais avec une dominante logements.

• Les pistes d'essais (USe)

L'emprise destinée à l'aménagement des pistes d'essais fait l'objet d'un secteur spécifique USe. Dans ce secteur, seules sont admises les installations et les constructions nécessaires ou liées aux pistes d'essais ainsi que l'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement paysager du secteur.

• Le quartier des Marronniers (USi)

Le quartier des Marronniers correspond à la zone d'activités économiques existante destinée à se développer in situ et à déployer les activités de recherche et de développement des mobilités du futur. Sa vocation monofonctionnelle se traduit notamment par une interdiction de l'habitat (sauf si lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans le secteur), des commerces et services, de l'entreposage non lié à une autre activité.

• Les espaces publics structurants (USv)

Les espaces concernés sont le parc, l'onde verte active, le mail principal et la partie est du quartier Lisière (D91 et ses abords). Afin de pérenniser la vocation de ces espaces, dans le secteur USv ne sont admises que les constructions et installations liées à des équipements publics de loisir ou sportif, à l'aménagement d'espaces publics, paysagers et circulés, à l'aménagement paysager, hydrologique, écologique et viaire ainsi que les infrastructures liées aux réseaux, à la gestion de l'eau, à la voirie ou aux transports.

• Les emprises militaires (UKs)

Plusieurs emprises militaires maintenues dans leur vocation ne sont pas directement concernées par le projet. Il s'agit notamment du site de la STAT et du Centre Production Alimentation qui longent la N12. Dans le PLU en vigueur, ces espaces sont classés en zone d'activités économiques UI. L'objectif étant de pérenniser ces sites dans leur destination et de leur permettre d'évoluer en fonction des activités qui y sont exercées, il convient de les classer conformément à leur vocation.

Le règlement du PLU de Versailles comprend une zone spécifique UK dédiée aux emprises militaires. Il a donc été retenu de classer les espaces de Satory Ouest concernés en zone UK, en créant un secteur spécifique UKs, dont les dispositions particulières visent :

- A reprendre les règles morphologiques de la zone UI afin de ne pas impacter la constructibilité existante. La règle d'emprise au sol (article 9) est celle de la zone UI (40% maximum);
- A prendre en compte les besoins de développement des activités militaires : la hauteur maximale admise pour les constructions est portée à 13,5 mètres. Afin de respecter les contraintes des servitudes patrimoniales et paysagères, les superstructures et les ouvrages techniques, implantés sur les toits, sont inclus dans le calcul de la hauteur ;
- A inscrire ces emprises dans la stratégie globale de Satory Ouest et dans les prescriptions du SAGE de la Bièvre concernant la gestion des eaux pluviales (article 4.2) et de traitement des espaces libres (article 13). Il s'agit également de rappeler l'existence d'orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires.

• **Le quartier Bir-Hakeim (Uls)**

Ce quartier est destiné à être aménagé en dernière phase du projet, après la mise en service de la gare Satory prévue à l'horizon 2030. Le site est actuellement occupé essentiellement par les infrastructures de la D91 et des emprises de l'Armée de la Gendarmerie. Son aménagement étant prévu à long terme, il a été retenu de maintenir le zonage UI existant pour permettre aux activités présentes de fonctionner normalement.

Toutefois, il fait l'objet d'un nouveau secteur spécifique Uls dont les dispositions visent à l'inscrire dans la stratégie globale de Satory Ouest concernant la gestion des eaux pluviales (article 4.2) et à rappeler l'existence d'orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires.

La mise en œuvre de l'aménagement de ce quartier nécessitera ultérieurement une évolution des dispositions réglementaires.

• **Les espaces naturels (NF)**

Le PLU de Versailles comprend une zone naturelle forestière NF qui a pour objectif la protection des espaces concernés. Cette zone couvre déjà presque en totalité les espaces boisés de Satory Ouest. Les dispositions réglementaires existantes apparaissent adaptées à l'objectif de protection des espaces boisés du secteur et sont maintenues. Toutefois, l'emprise de la zone NF est étendue pour couvrir l'ensemble de la forêt domaniale de Versailles et plusieurs espaces n'étant pas destinés à être urbanisés : le bois de la Martinière, les abords de la N12, le secteur de l'Epi d'Or à proximité de St-Cyr-l'Ecole.

C.10.4 LES ORIENTATIONS ET LES DISPOSITIONS PAR THEME

La mise en compatibilité du PLU de Versailles avec la DUP portant sur le projet de Satory Ouest a été conçue dans la recherche :

- D'une complémentarité entre le contenu des orientations d'aménagement et celui des dispositions réglementaires pour traduire au mieux le projet et son évolution dans le temps dans le PLU ;
- D'une intégration cohérente des nouvelles dispositions applicables sur le secteur de Satory Ouest dans l'organisation du PLU de Versailles actuellement en vigueur.

Afin de favoriser un urbanisme de projet, il s'est agi de valoriser les orientations d'aménagement et les règles d'objectifs.

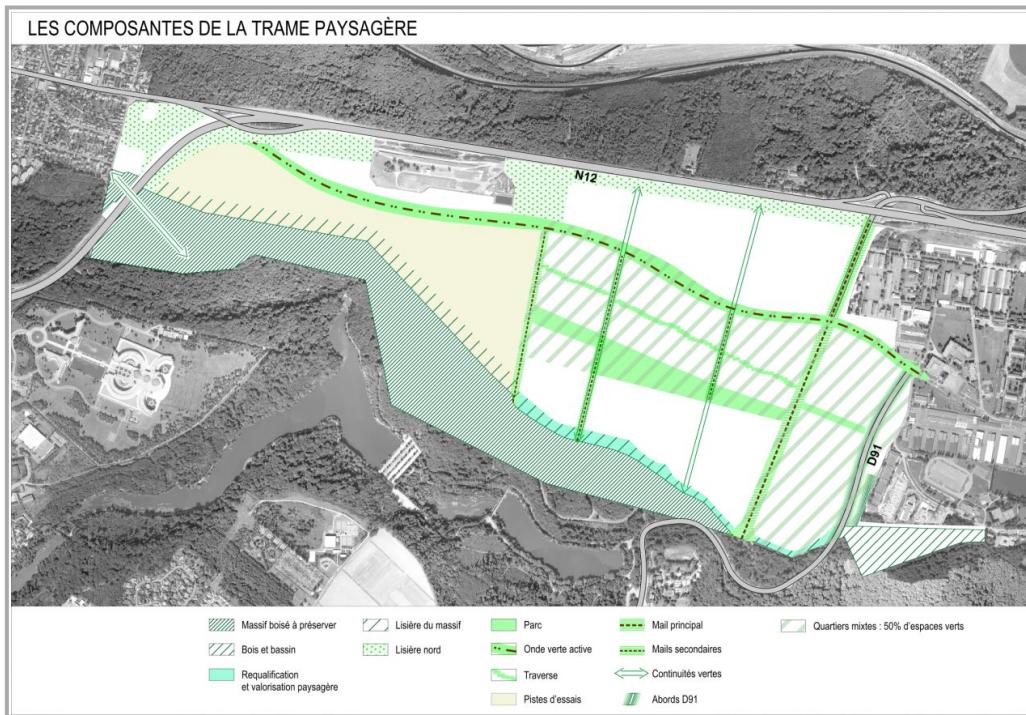
Sont ainsi définies :

- Des orientations d'aménagement qui expriment au plus près et de façon détaillée le parti d'aménagement retenu pour Satory Ouest et la réalité du projet dans ses différentes composantes (cf. chapitre C2 du présent document) ;
- Des dispositions réglementaires écrites et graphiques qui fixent des normes, mettent en œuvre des prescriptions en complémentarité des orientations d'aménagement.

C'est pourquoi le présent chapitre a pour objet de présenter le contenu des orientations d'aménagement et celui des dispositions réglementaires en parallèle selon les principaux thèmes qui fondent le projet.

C.10.4.1 Trame verte et bleue

La trame verte et bleue fait l'objet d'un chapitre spécifique dans les orientations d'aménagement (cf pièce 2b du PLU) accompagné d'un schéma, ci-dessous, « les composantes de la trame paysagère ».



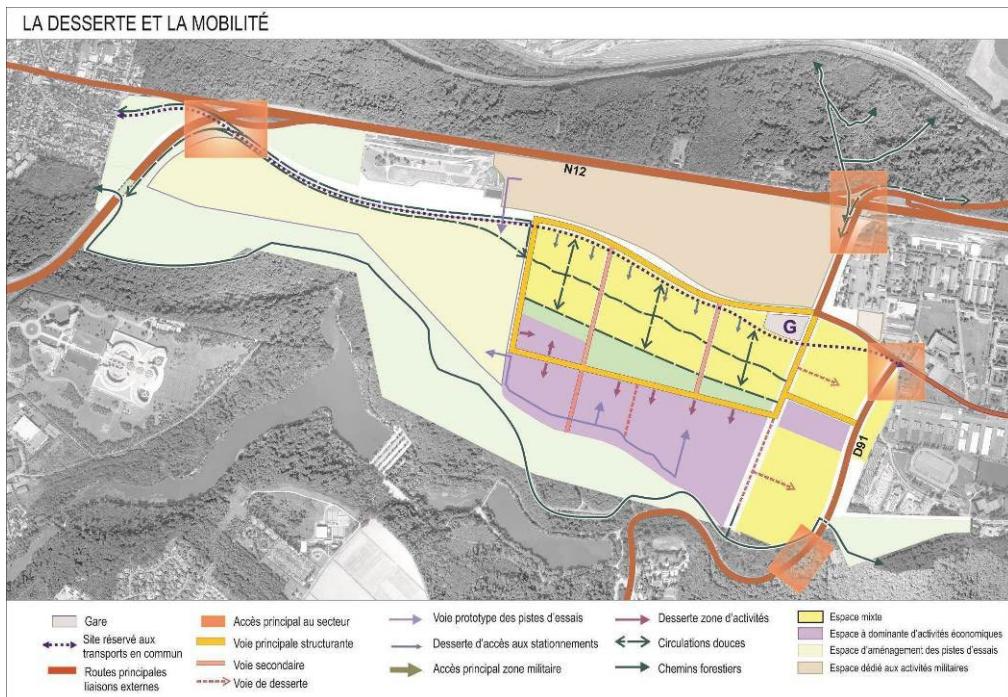
<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
Le mail principal	<p>Le mail principal fait l'objet d'orientations spécifiques qui précisent sa largeur (60 m) et sa composition végétale reprenant l'idée du mail versaillais : grands arbres de plusieurs espèces, prairie centrale, strate intermédiaire de végétation, avec la mise œuvre de noeuds.</p>	<p>Inscription de deux emplacements réservés (n°20 et 21) pour l'aménagement du mail principal.</p> <p>Classement dans un zonage spécifique (USv) comme les autres espaces publics structurants.</p> <p>En zone UKs (emprises militaires), l'implantation minimale des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifiée (article 6.2 du règlement) pour s'adapter aux besoins des activités militaires tout en garantissant une urbanisation aérée en entrée de quartier le long du mail principal.</p>

<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
Les mails secondaires	Les 3 mails secondaires, orientés nord/sud, font l'objet d'orientations spécifiques qui précisent leur largeur (environ 30 mètres), leur traitement végétalisé et leur fonction paysagère (perspectives paysagères à maintenir).	
L'onde verte active	<p>« L'onde verte active et ses méandres sont composés par un paysage arboré puissant et remarquable qui fixe l'atmosphère paysagère du plateau ».</p> <p>Elle fait l'objet d'une orientation spécifique qui définit sa fonction paysagère et son traitement végétalisé.</p>	L'onde verte active est intégrée dans la zone US avec un secteur spécifique USv. Avec les autres espaces publics structurants, elle fait l'objet de dispositions réglementaires adaptées afin de pérenniser sa vocation.
Le parc	<p>« Le parc est un élément structurant de la trame paysagère est/ouest, un espace ouvert inscrit dans un maillage paysager très arboré qui fait place au ciel à la lumière et aux reflets ». Le parc fait l'objet d'orientations spécifiques qui définissent sa composition et ses différentes fonctions.</p> <p>Il est également pris en compte à l'échelle des orientations des sous-secteurs, auxquels il est intégré, en lien avec le phasage du projet : quartiers Gare, Parc et Bastion.</p>	Bien qu'intégré dans la zone US, dans la mesure où il constitue une articulation entre les différents quartiers, sa qualité d'espace naturel est garantie par les orientations d'aménagement et des dispositions réglementaires adaptées par son classement en secteur spécifique USv (constructibilité limitée à des équipements de loisir et sportif, à l'aménagement d'espaces publics, paysagers et circulés, à l'aménagement paysager, hydrologique, écologique et viaire ainsi que les infrastructures liées aux réseaux, à la gestion de l'eau, à la voirie ou aux transports).
Le traitement des espaces libres	<p>Les orientations pour les composantes de la trame verte et bleue imposent un minimum de 50% d'espaces verts à l'échelle de l'ensemble des nouveaux quartiers.</p> <p>Le traitement qualitatif et quantitatif des espaces libres est précisé dans les orientations par sous-secteur. Il intègre les espaces publics et il est adapté à la configuration, à la vocation et aux caractéristiques de chaque quartier. Doivent être aménagés en espaces verts, dont la moitié de pleine terre, a minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% des sous-secteurs Lisière, Gare, Bir-Hakeim et Parc ; - 40% du sous-secteur Bastion ; - 30% du sous-secteur Marronniers. 	<p>Le traitement des espaces libres correspond à l'article 13 du règlement de la zone US.</p> <p>Au moins 25% de la superficie d'un terrain doivent être aménagés en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre. Cette obligation est portée à 35% pour la partie nord du quartier Parc et à 50% pour la partie sud des quartiers Gare et Parc.</p> <p>Il est également imposé une part minimale d'espaces verts pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (25%), les parkings silo (10%) et les constructions intégrant des rez-de-chaussée commerciaux et activités de service dans le sous-secteur USm3 "nord" (10%), avec toujours la moitié de pleine terre.</p> <p>Les notions d'espaces verts et de pleine terre sont définies précisément.</p> <p>Pour les emprises militaires (UKs), le règlement est complété pour assurer un traitement végétal qualitatif des aires de stationnement.</p>

<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
La lisière du massif boisé	Voir chapitre spécifique C.10.6	
Le massif boisé	Les orientations spécifiques pour le massif boisé précisent qu'il est protégé dans sa configuration existante.	<p>Le massif boisé est classé en zone NF, dont le règlement n'est pas modifié par la mise en compatibilité.</p> <p>En complément, les boisements en zone NF sont protégés par la disposition Espace Boisé Classé (EBC) interdisant tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.</p>
La gestion de l'eau	<p>La gestion des eaux pluviales fait l'objet d'orientations spécifiques qui favorisent un écoulement général des eaux pluviales au maximum de façon gravitaire et à ciel ouvert dans le sens nord-sud, débouchant sur la Vallée de la Bièvre.</p> <p>Le traitement des espaces publics s'accompagne de noues et d'espaces paysagers inondables.</p> <p>Le parc a également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales. Sa composition paysagère intègre la création d'espaces de rétention, de noues, permettant de recueillir l'eau pluviale des quartiers situés au nord.</p>	<p>Le règlement des zones urbaines (UI, UK, US) impose un assainissement de type séparatif. La partie relative au traitement des eaux pluviales (chapitre 4.2.2 du règlement) fait l'objet d'un important complément intégrant la stratégie globale pour Satory compatible avec les prescriptions du SAGE de la Bièvre, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le recours systématique aux techniques "alternatives" ; - Le prétraitement pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales ; - La limitation du débit de fuite à 0,7 l/s/ha en l'absence d'équipement de régulation, susceptible d'être revue dans une zone proposant une gestion plus globale. <p>Par ailleurs, des EBC couvrent actuellement les bassins de rétention des eaux pluviales du bois de la Martinière en contradiction avec leur fonction. Pour corriger cette incompatibilité, les EBC qui couvrent les bassins et leurs abords sont, ainsi, supprimés.</p>

C.10.4.2 Mobilité / déplacements

La mobilité et les déplacements font l'objet d'un chapitre spécifique dans les orientations d'aménagement (cf pièce 2b du PLU) accompagné d'un schéma, ci-dessous, « la desserte et la mobilité »



Le projet	Les orientations d'aménagement	Les dispositions réglementaires
Transports collectifs	<p>Des orientations particulières concernent les transports collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La gare Satory de la ligne 18 du Grand Paris Express. L'aménagement progressif du secteur s'appuie notamment sur le calendrier de livraison de la gare ; - Une voie réservée aux transports en commun reliant St-Cyr-l'Ecole à Satory, qui emprunte sur tout ou partie le tracé de l'emprise de l'onde verte active ; - Les lignes de bus renforcées ; - La desserte du site par des modes de transports innovants : transports publics à la demande, autopartage, vélopartage, vélos en libre-service. 	<p>Pour permettre l'aménagement d'une voie réservée aux transports en commun et du cheminement en modes doux l'accompagnant, l'emprise des EBC dans le secteur de l'Epi d'Or, à proximité de St-Cyr-l'Ecole, est réduit sur une bande de 6 m de profondeur de part et d'autre des voies ferrées existantes.</p> <p>La programmation de la gare Satory est prise en compte par la définition de normes de stationnement compatibles avec les prescriptions du PDUIF et les exigences réglementaires concernant l'habitat et les bureaux : périmètre de bonne desserte en transport en commun, normes plafond pour les bureaux, normes plancher pour l'habitat, normes différencierées pour le logement locatif social, etc. (article 12 de la zone US).</p>

<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
Les circulations douces	<p>Les orientations précisent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'inscription des circulations douces en continuité de celles existantes dans les quartiers et les villes limitrophes (quartiers Saint-louis et Chantiers, villes de Saint-Cyr-l'Ecole et de Guyancourt) ; - L'intégration de pistes cyclables dans l'aménagement de l'onde verte active ; - L'aménagement spécifique d'un maillage dédié aux piétons et aux cycles à l'intérieur des quartiers mixtes, comprenant la réalisation de la traverse est-ouest et de venelles végétalisées nord-sud ; - La participation du parc au maillage des cheminements en mode doux. <p>Ces orientations sont complétées à l'échelle de chaque sous-secteur.</p>	<p>Les pistes et les chemins sont inclus dans la notion des voies et emprises publiques pour définir l'implantation des constructions par rapport à ces emprises.</p> <p>Afin de favoriser l'utilisation du vélo dans les déplacements, les normes de stationnement vélos retenues pour la zone US (article 12.5) prennent en compte les prescriptions du PDUIF et du code de la construction et de l'habitation. Les normes retenues dans le PLU sont plus exigeantes pour le vélo dans les constructions nouvelles à destination principale de logement.</p>
La desserte routière	<p>Les orientations prévoient que la desserte routière sera assurée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au nord, par le mail principal et sa connexion avec la N12 et par l'onde verte active qui permet de relier les secteurs est et ouest du plateau de Satory ; - A l'est, par la D91 qui fera l'objet d'une reconfiguration. 	<p>Un emplacement réservé (n°21) est inscrit pour l'aménagement de la partie nord du mail principal.</p> <p>La reconfiguration de la D91 est matérialisée par l'instauration d'une localisation pour création de voirie, scindée en deux parties. Cette servitude d'urbanisme permet d'instituer des mesures conservatoires en l'attente de la précision du tracé.</p>
Le maillage viaire	<p>Les orientations définissent et spatialisent le maillage viaire qui se constitue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De l'onde verte active qui assure la desserte principale des quartiers mixtes et des emprises militaires ; - Du mail principal qui assure, entre autres, la desserte des quartiers mixtes à l'est ; - Des voies secondaires, correspondant aux mails secondaires ; - De l'allée des Marronniers qui sera requalifiée. Les activités économiques du secteur des Marronniers sont desservies uniquement par cette voie pour éviter les conflits d'usage sur les autres voies. 	<p>Trois emplacements réservés sont inscrits pour l'aménagement du mail principal (n°20 et 21) et de l'allée des Marronniers (n°19).</p> <p>Le mail principal est intégré au secteur USv, dédié aux espaces publics structurants et dans lequel les aménagements viaires sont autorisés.</p> <p>Si l'ensemble du maillage viaire n'est pas traduit par des dispositions réglementaires, les orientations d'aménagement garantissent leur prise en compte dans l'aménagement. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins à ne pas y faire obstacle.</p>

<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
Stationnement automobile	<p>Les orientations prévoient que les stationnements privés pour les quartiers mixtes soient réalisés, majoritairement, en superstructure et organisés de façon mutualisée et foisonnée.</p> <p>Les orientations par sous-secteur précisent l'accessibilité de ces stationnements depuis les mails secondaires, la desserte interne et les cheminements en modes doux.</p> <p>Pour le quartier des Marronniers, les besoins en matière de stationnement privé peuvent faire l'objet d'une optimisation par une organisation mutualisée, en cohérence avec la stratégie globale du secteur Satory Ouest.</p>	<p>L'article 12.3 du règlement de la zone US définit les modalités de réalisation des places de stationnement qui incitent à un traitement paysager qualitatif et favorise la mutualisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de réaliser les places en dehors du terrain d'assiette du projet, à distance de 300m maximum en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant programmé ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation ; - Possibilité de réaliser les places jusqu'à une distance de 1 km, dès lors qu'il existe, entre ces places et le terrain d'assiette du projet, une offre en transport en commun ou de mobilité active ; - Obligation de réaliser les places de stationnement en sous-sol, dans le volume de la construction, dans une construction annexe ou dans une construction en silo. <p>L'article 12.4 précise les conditions à respecter en cas de mutualisation.</p> <p>Des dispositions spécifiques sont établies pour prendre en compte la nature spécifique de certains secteurs. Ainsi, pour les secteurs dédiés aux activités économiques (USi et USm1), une petite part des stationnements (25% pour USi et 10% pour USm1) peut être réalisée en surface. Pour le secteur des pistes d'essais (USe), la totalité des stationnements peut être réalisée en surface.</p> <p>Afin de prendre en compte la spécificité des activités militaires, les obligations en matière de stationnement dans le secteur UKs sont souples et adaptées au besoin et à la nature de ces activités.</p> <p>En outre, tout projet doit prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement et de recharge des véhicules électriques et hybrides.</p>

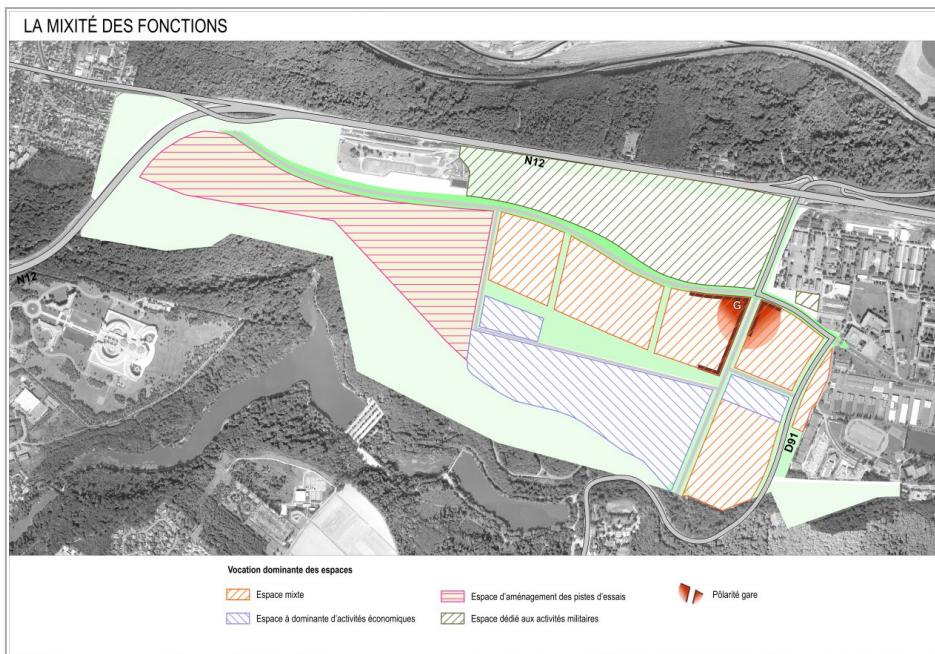
C.10.4.3 Composition et morphologie urbaines

Dans les orientations d'aménagement, la composition et la morphologie urbaine sont abordées essentiellement dans les orientations par sous-secteur. (cf pièce 2b du PLU).

Le projet	Les orientations d'aménagement	Les dispositions réglementaires
Hauteur des constructions	<p>Les orientations par sous-secteur imposent un épannelage varié des hauteurs et précisent le nombre de niveaux maximal que peuvent comporter les constructions de façon différenciée sur l'ensemble du secteur selon leur destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R+2 à R+4 pour l'habitat, avec une spécificité pour le quartier Lisière (R+1 à R+4) en raison de la proximité du massif boisé ; - R+2 à R+5 pour les activités économiques, avec une spécificité pour le quartier Lisière (R+2 à R+4) en raison de la proximité du massif boisé. <p>Le long des espaces publics majeurs sont implantées les constructions présentant les hauteurs les plus importantes.</p>	<p>Le règlement de la zone US fixe une hauteur métrique maximale pour les constructions afin d'encadrer les projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18 mètres pour l'habitat ; - 20 mètres pour les autres destinations. Toutefois, dans l'objectif d'une meilleure intégration paysagère, elle est limitée à 18 mètres pour les parties des quartiers mixtes limitrophes du parc (USm2 "sud" et USm3 "sud"). <p>Pour assurer un confort de vie agréable dans les logements, la hauteur minimale d'un niveau pour l'habitat est réglementée : 2,70 mètres mesurés du plancher jusqu'au plafond.</p> <p>Les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont spécifiques pour la zone US dans laquelle un nivellement des sols sera réalisé. Dans ce cadre, le point bas de la mesure de la hauteur correspond au niveau de l'emprise publique existant après travaux.</p>
Implantation des constructions	<p>Les orientations sont définies à l'échelle de chaque sous-secteur et en fonction des espaces publics présents :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation majoritairement à l'alignement le long des espaces publics structurants (le mail principal, place de la gare...); - Implantation possible à l'alignement de l'allée des Marronniers, mais laissant des perspectives dans le prolongement des mails ; - Implantation en peigne par rapport au parc pour favoriser les vues et l'ensoleillement. <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit offrir des conditions d'aération et d'ensoleillement nécessaires au confort des usagers.</p>	<p>Les conditions d'implantation des constructions sont définies aux articles 6, 7 et 8 du règlement.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Les orientations d'aménagement viennent compléter les dispositions réglementaires (article 6).</p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8) sont définies pour garantir une qualité du cadre de vie par une aération du tissu urbain, un ensoleillement des constructions et la préservation de l'intimité des habitants. Les prospects entre les constructions sont différenciés selon la destination de ces dernières. En général, proportionnels à la hauteur des constructions, ils visent spécifiquement le confort des logements. Ainsi, dans l'ensemble de la zone US, la distance séparant une baie éclairant une pièce principale d'habitation d'une autre construction est au moins égale à 15 mètres.</p>
Emprise au sol des constructions	<p>Pour l'ensemble des sous-secteurs, à l'exception des pistes d'essais (USe) et des espaces publics structurants (USv), les orientations relatives à la part réservée aux espaces verts et de pleine terre, encadrent l'emprise au sol des constructions.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour la zone US. Toutefois, les règles relatives aux espaces verts et leur part de pleine terre permettent d'encadrer l'emprise au sol des constructions.</p>

C.10.4.4 Composition et morphologie urbaines

La mixité fonctionnelle et la programmation font l'objet d'un chapitre spécifique dans les orientations d'aménagement (cf pièce 2b du PLU), accompagné d'un schéma, ci-dessous, « la mixité des fonctions » et complété par les orientations par sous-secteur.



Le projet	Les orientations d'aménagement	Les dispositions réglementaires
Activités économiques	<p>Le quartier des Marronniers est identifié comme secteur dédié uniquement aux activités économiques. Il fait l'objet d'orientations de sous-secteur qui précisent, entre autres, les destinations des constructions : bureaux, ateliers, laboratoires ainsi que des services d'accompagnement.</p> <p>Le quartier Bastion est à dominante d'activités économiques, essentiellement des bureaux.</p> <p>La programmation destinée à 40% aux activités économiques figure dans les orientations.</p>	<p>Les quartiers des Marronniers et Bastion font l'objet d'une sectorisation, respectivement US1 et USm1.</p> <p>Afin de pérenniser la vocation de ces secteurs, y sont interdits l'habitat (sauf si lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans le secteur), l'entreposage pur, les commerces et activités de services non liés aux activités des secteurs.</p> <p>Les autres secteurs peuvent également accueillir des activités économiques.</p> <p>Les règles d'implantation pour les constructions à destination d'activités économiques sont plus souples et s'inscrivent dans l'objectif d'une urbanisation compacte.</p>
Commerces	<p>L'essentiel des commerces et des services est regroupé dans la polarité, l'objectif étant d'y créer des lieux d'animation et de centralité. La polarité s'organise autour du site d'implantation de la gare et se prolonge, essentiellement en pied d'immeubles, le long du mail principal vers le sud jusqu'à l'allée des Marronniers, potentiellement en accroche du quartier Lisière plus au sud.</p>	<p>Le commerce et les activités de service sont autorisés uniquement dans les quartiers mixtes à proximité de la gare : sous-secteurs USm2 (quartier Parc), USm3 (quartier Gare), USm4 (quartier Lisière).</p> <p>Pour favoriser l'implantation de socles commerciaux en rez-de-chaussée des constructions, les dispositions relatives aux espaces verts et aux plantations sont moins contraignantes (article 13), sous condition du respect des orientations, en la matière, à l'échelle du sous-secteur.</p>

<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
Habitat	<p>L'habitat est réalisé dans les quartiers mixtes s'inscrivant en position centrale et localisés à proximité des espaces publics structurants et de la gare.</p> <p>La programmation destinée à 60% aux logements figure dans les orientations.</p> <p>Si l'offre d'habitat est développée majoritairement sous forme d'habitat collectif, la diversité typologique est renforcée pour le quartier Lisière : habitat collectif, habitat de morphologie intermédiaire, habitat individuel groupé.</p>	<p>Les quartiers mixtes destinés à accueillir de l'habitat sont classés en sous-secteurs USm2 (quartier Parc), USm3 (quartier Gare), USm4 (quartier Lisière).</p>
Mixité sociale	<p>S'agissant de l'habitat, l'orientation de mixité doit permettre d'atteindre une diversité dans l'offre de logements tant dans leur typologie que dans leur statut (logement social, logement libre, accession/locatif). Cette offre doit également être à destination de publics spécifiques, notamment logements étudiants, résidences pour personnes âgées, centre d'hébergement de personnes en réinsertion sociale.</p> <p>Pour satisfaire à cette orientation, deux critères d'analyse doivent être retenus et adaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A la réalité des besoins identifiés localement en matière de logement ; - Aux obligations législatives et réglementaires applicables à la commune de Versailles en matière de réalisation de logements et de logements sociaux. 	
Les pistes d'essais	<p>L'utilisation des pistes d'essais est directement liée aux activités économiques présentes dans le secteur et aux activités de la recherche et du développement dans les domaines de l'industrie de l'armement terrestre et des mobilités innovantes. Elles servent également aux activités de l'armée.</p> <p>Les pistes d'essais sont relocalisées et aménagées dès la phase 1 du projet sur la partie ouest du site, sous une forme plus compacte, permettant la libération de la majorité des terrains à urbaniser.</p>	<p>Les futures pistes d'essais sont classées exclusivement en secteur USe dans lequel sont autorisés uniquement les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation des pistes d'essais, à leur fonctionnement et aux activités qu'elles sont susceptibles d'engendrer ; - Un service public ou d'intérêt collectif lié aux pistes d'essais ou aux besoins de desserte du site de Satory Ouest (tronçon d'une voie réservée aux transports en commun) ; - L'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement du secteur ; - L'aménagement paysager, hydrologique et écologique du secteur.

<i>Le projet</i>	<i>Les orientations d'aménagement</i>	<i>Les dispositions réglementaires</i>
Equipements	<p>Les équipements nécessaires aux habitants, notamment ceux de la petite enfance et les équipements scolaires sont implantés dans les quartiers mixtes. Leur localisation est déterminée au regard d'un temps de parcours acceptable entre les logements les plus éloignés et l'équipement.</p> <p>L'implantation d'équipements publics est possible dans les sous-secteurs Bastion, Parc, Gare, Lisière, Bir-Hakeim. Leur localisation et leur dimensionnement sont définis en cohérence les uns par rapport aux autres en fonction du rythme de développement de l'opération.</p>	<p>Les équipements sont autorisés dans tous les quartiers mixtes (USm2, USm3, USm4) y compris Bastion (USm1) et, lorsqu'ils sont liés aux loisirs et au sport, au sein des espaces publics structurants (USv).</p> <p>Pour faciliter leur implantation, les dispositions relatives aux espaces verts et aux plantations sont moins contraignantes (article 13), sous condition du respect des orientations, en la matière, à l'échelle du sous-secteur.</p>
Phasage	<p>Le phasage fait l'objet d'un chapitre spécifique (chapitre 2.5). Chacune des phases de réalisation est définie dans la recherche d'un équilibre spatial, programmatique et fonctionnel, accompagné d'une valorisation paysagère, tout en composant avec les caractéristiques et les fonctionnalités existantes du secteur de Satory Ouest. La réalisation du projet est organisée en trois phases dont la temporalité est liée à la montée en puissance progressive des modes desservant Satory Ouest : transports en commun, véhicules et modes doux et le calendrier de livraison de la gare de la ligne 18 du Grand Paris Express. L'aménagement de Satory Ouest s'inscrit nécessairement dans un processus long et continu. Les trois grandes étapes sont la phase initiale (phase 1), la phase d'accompagnement de la gare (phase 2) et la phase de développement après la mise en service de la gare (phase 3).</p> <p>Le programme prévisionnel et le calendrier de réalisation sont corrélés à la mise à disposition de la totalité du foncier prévisionnel (le programme prévisionnel devra être revu à la baisse en cas de non libération de terrains militaires prévus) et à la réalisation des infrastructures de desserte du quartier, à savoir : concomitamment et dès la première phase, l'échangeur RN12/RD91 et la liaison Saint-Cyr/Satory, et pour 2030, la ligne 18 du Grand Paris Express, reliant Orly à Versailles-Chantier via Satory.</p>	<p>L'aménagement du quartier Bir-Hakeim étant prévu à long terme (phase 3, après la mise en service de la gare Satory), il a été retenu de maintenir le zonage UI existant pour permettre aux activités présentes de fonctionner normalement. Toutefois, il fait l'objet d'un nouveau secteur spécifique Uls dont les dispositions visent à l'inscrire dans la stratégie globale de Satory Ouest concernant la gestion des eaux pluviales et à rappeler l'existence d'orientations d'aménagement qui viennent compléter les dispositions réglementaires.</p>

C.10.4.5 Qualité urbaine, architecturale et environnementale

La qualité urbaine, architecturale et environnementale fait l'objet d'un chapitre spécifique dans les orientations d'aménagement (pièce 2b du PLU).

Le projet	Les orientations d'aménagement	Les dispositions réglementaires
Insertion urbaine et paysagère	<p>Les orientations précisent les grandes figures paysagères à prendre en compte dans l'aménagement et la conception des programmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les grands axes nord-sud qui font référence aux grandes avenues versaillaises ; - Les lisières au nord et au sud qui définissent cette « île métropolitaine » liée au plateau ; - Les figures paysagères est-ouest qui ouvrent le site vers de grandes perspectives : espaces des pistes, parc, onde active, traverse. <p>Les espaces publics et leur articulation avec les différents quartiers assurent la cohérence et l'unité à l'échelle du secteur Satory Ouest.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale ont été définies au regard des orientations d'aménagement.</p> <p>Par ailleurs, elles permettent d'éviter largement toute covisibilité avec les sites d'intérêt majeur que sont la vallée de la Bièvre au sud et le Domaine du Château de Versailles au nord.</p> <p>Les secteurs destinés à accueillir les futurs programmes sont délimités sans empiétement sur les espaces naturels et boisés du secteur.</p>
Qualité architecturale	<p>Les orientations précisent l'attention qui doit être portée, dans la conception de la ville-paysage, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La matérialité des ensembles urbains : matériaux, continuité des traitements entre l'espace public et les architectures, ouverture des constructions sur le paysage ; - La qualité des transitions entre espace public et espace privé ; - L'ordonnancement des façades ; - La mise en œuvre de façades dont les matériaux entrent en résonance avec le traitement de l'espace public. 	<p>Les orientations d'aménagement très détaillées pour le secteur Satory Ouest se suffisent à elles même pour concevoir des programmes de qualité. C'est pourquoi l'article 11 du règlement de la zone US renvoie aux orientations.</p>
La pollution des sols	<p>La question de la dépollution des sols est traitée dans le cadre d'une stratégie précise de gestion, autant que faire se peut, <i>in situ</i> afin de ne pas externaliser les terres polluées. Il s'agira d'adapter le nivellement du projet d'urbanisation pour optimiser les mouvements de terre nécessaires à la dépollution chimique et la dépollution pyrotechnique ; les niveaux de risques liés variant d'un sous-secteur à l'autre. Le développement d'une structure d'expérimentation sur la mobilité (nouvelles pistes d'essais) est l'occasion de pouvoir stocker les terres polluées parallèlement à des principes de phytoremédiation qui pourront être adoptés dans le temps de la fabrication de ce territoire.</p> <p>La dépollution intervient dès la première phase, comme le précise l'OA correspondante : « Mise en état des sols pour rendre compatibles les terrains avec les usages projetés ».</p> <p>Une carte délimite les objectifs de dépollution par zone afin de les rendre compatibles aux usages projetés.</p>	
Performance énergétique	<p>En matière d'énergie, l'aménagement du plateau de Satory Ouest doit tendre vers une réduction majeure des consommations d'énergies. A l'échelle globale, sont promues des stratégies ayant pour ambition de tendre, autant que faire se peut, vers un quartier à énergie positive. Cet objectif de performance énergétique et environnementale des constructions se traduit, notamment, dans le choix d'implantation, leur conception et le choix des matériaux.</p>	

C.10.4.6 Le traitement de la lisière des massifs de plus de 100 hectares

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le SDRIF (Cf. infra chapitre 2.4).

Le massif boisé, au sud du secteur de Satory, constitue un massif de plus de 100 hectares au sens du SDRIF.

La limite de ce massif est relativement lisible et correspond à la limite du site classé de la vallée de la Bièvre.

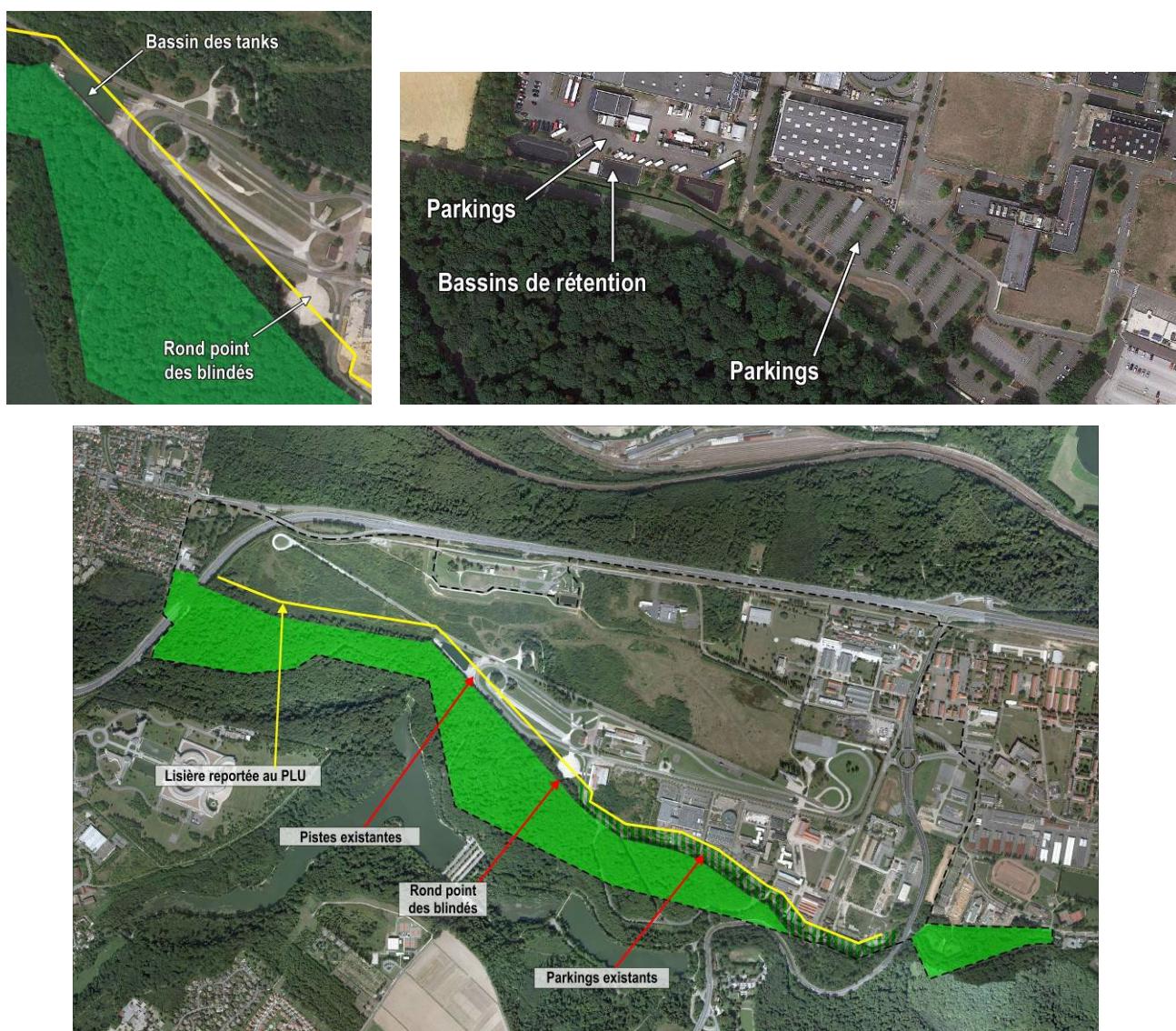
Elle correspond également, globalement, à la limite des espaces boisés classés inscrits au PLU de Versailles.

- **L'occupation actuelle de la lisière**

La lisière s'établit sur une profondeur de 50 mètres à compter de la limite du massif.

Aujourd'hui, des constructions, des bassins de rétention, des portions des pistes d'essais et des aires de stationnement sont implantés dans la lisière.

Le quartier des Marronniers (USi), compte tenu de son occupation ancienne et relativement dense par des activités économiques, de l'existence, dans la lisière, d'une partie des pistes d'essais du Val d'Or, des bassins de rétention et d'aires de stationnement, il est considéré comme un site urbain constitué.

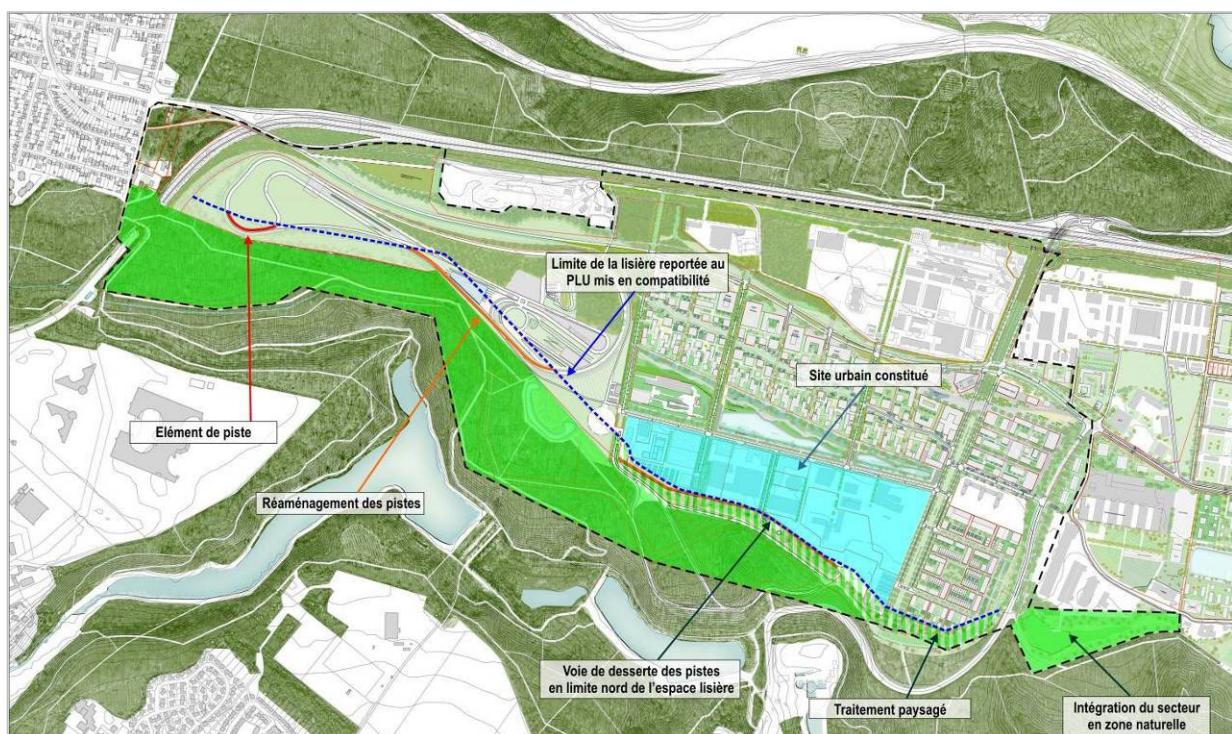


• La prise en compte de la protection des lisières par le projet

La limite de la lisière évolue dans son tracé afin de mieux correspondre à la limite du massif boisé. Ainsi, elle est légèrement élargie à l'ouest du quartier Marronniers et suit régulièrement la limite du massif à une distance de 50 mètres.

Dans la lisière :

- Sur l'espace de relocalisation des pistes d'essais (USe), des segments du tracé des pistes situés dans la lisière, sont maintenus ou créés de façon ponctuelle. Ces éléments ne constituent pas une urbanisation ne remettent pas en cause la protection de la limite du massif boisé ;
- Sur le quartier des Marronniers (USi), le projet vise à améliorer le caractère paysager de l'espace lisière tout en tenant compte des constructions et installations existantes :
 - Création d'une voie ayant pour unique fonction de permettre un lien direct entre les terrains des activités et les pistes d'essais à l'ouest ;
 - Revalorisation de l'espace lisière (espace actuellement occupé par des aires de stationnement et des bassins de rétention). L'objectif est de reconfigurer cet espace de lisière en lien avec les aménagements nécessaires à la gestion des eaux tout en mettant à distance les activités et la forêt domaniale ;
- Sur le quartier Lisière (USm4), les orientations d'aménagement imposent :
 - De traiter l'espace sud, dans la lisière du massif boisé, par un aménagement paysager ;
 - Un traitement végétalisé aux abords de la D91, dans le cadre de sa reconfiguration.



C.10.5 L'EVOLUTION DU ZONAGE

C.10.5.1 L'évolution des zones

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité	Commentaires
Zone NF (Espaces naturels forestiers)	Zone NF	L'emprise de la zone NF est maintenue, à l'exception de la voie d'accès des prototypes aux pistes d'essais longeant le massif boisé, dorénavant intégrée au zonage du quartier d'activités des Marronniers classé en USi.
	Zone USi	
Secteurs NFa (Espaces bâties dans le massif boisé)	Secteurs NFa	Le projet d'aménagement n'ayant pas d'impact sur ces secteurs, ils ne sont pas modifiés.
Zone AU (Zone d'urbanisation future)	Zone NF	Outre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, une partie de son emprise est dorénavant classée en zone NF afin de pérenniser la continuité du massif boisé. Sont concernés : le secteur de l'Epi d'Or et les abords de la N12 à l'ouest, un espace situé entre le massif boisé et la voie d'accès aux pistes d'essais au sud.
	Zone USe	L'emprise ouest de la zone AU, est principalement destinée au réaménagement des pistes d'essais classées en zone USe.
	Zone USm	L'emprise à l'est de la zone AU, est essentiellement destinée à l'urbanisation des quartiers mixtes Bastion et Parc classés en zone USm (secteur USm1 et sous-secteurs USm2 "nord" et "sud").
	Zone USv	L'emprise nord-est de la zone AU, est destinée à une partie de l'aménagement de l'onde verte active, classée dans la zone USv.
	Zone UKs	De légers ajustements avec la limite des emprises militaires au nord du secteur sont classées en UKs.
Zone UCs1 (Habitat collectif)	Zone UCs1	A l'exception de la voie le bordant, le bois de la Martinière, au sud-est du secteur, comprenant le bassin de rétention des eaux pluviales, est intégré à la zone NF pour préserver sa vocation d'espace naturel.
	Zone NF	
Zone UI (Activités économiques)	Zone NF	Les abords de la N12, à l'ouest du secteur, n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux programmes. Ils sont donc classés en zone NF.
	Zone UIs	Le quartier Bir-Hakeim sera aménagé en 3 ^e phase, après la mise en service de la gare Satory, et en accompagnement de la reconfiguration du tracé de la D91. Le maintien en zone UI pour le quartier a pour objectif de permettre aux activités présentes de fonctionner, l'aménagement étant prévu à long terme. La création d'un secteur spécifique vise principalement à rappeler l'appartenance du quartier au projet global pour Satory Ouest et l'existence d'orientations d'aménagement et de programmation.
	Zone UKs	Les emprises militaires maintenues entre la N12 et les quartiers mixtes sont dorénavant classées dans une zone spécifique UKs.
	Zone USe	L'emprise des pistes d'essais réaménagées est dorénavant classée en zone spécifique USe.
	Zone USm	Une partie de l'emprise de la zone UI est destinée à accueillir des secteurs mixtes, plus particulièrement le quartier Gare et le Hall A. Elle est classée en zone USm.
	Zone USv	Le parc, le mail (parties centrale et nord) et l'est de l'emprise de l'onde verte active, en tant qu'espaces publics structurants, sont classés dans une zone spécifique USv.

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité	Commentaires
Secteur Ula (Activités économiques)	Zone USi	La partie Ouest de la zone Ula, correspondant à la zone d'activités économiques et au futur pôle des mobilités, est classée en zone USi.
	Zone USm	Le secteur situé entre la route de la Minière et la D91, destiné à accueillir le quartier mixte Lisière, est classé en zone USm4.
	Zone USv	La partie sud du mail principal ainsi que l'emprise de la D91 et ses abords dans le quartier Lisière sont classés en zone spécifique USv avec les autres espaces publics structurants.
Secteur UIb (Activités économiques)	Zone USi	La partie Ouest du quartier des Marronniers, correspondant à la zone d'activités économiques et au futur pôle des mobilités, est classée en zone USi.
	Zone NF	Au sud du quartier des Marronniers, la limite de la zone NF est prolongée jusqu'à l'emprise de la voie d'accès aux pistes d'essais pour protéger les boisements de la forêt domaniale de Versailles.
Secteur UKa (Emprises militaires)	Zone UKa	La zone UKa couvre un petit secteur au nord-ouest du giratoire Bir-Hakeim. Ce secteur est maintenu en emprise dédiée aux activités militaires (UKa).

L'évolution de la superficie des zones après mise en compatibilité est la suivante :

Evolution des superficies des zones dans le périmètre de la mise en compatibilité		
Zones	PLU en vigueur (ha)	PLU mis en compatibilité (ha)
NF	48,9	59,3
NFa	1,1	1,1
AU	52,3	
UCs1	4,7	0,5
UI	90,7	0,1
Ula	27,3	
UIb	9,1	
UIs		10,0
UKa	1,7	1,1
UKs		35,3
USe		40,8
USi		23,8
USm1		12,5
USm2		10,9
USm3		7,7
USm4		11,4
USv		21,3
Total	235,8	235,8

C.10.5.2 L'évolution des autres dispositions graphiques

PLU en vigueur	PLU mis en compatibilité	Commentaires
Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme (EBC)	Suppression de 15 363 m ²	<p>La suppression d'EBC est rendue nécessaire pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'une voie réservée aux transports en commun accompagné d'un cheminement en modes doux, au niveau de l'Epi d'Or. La suppression concerne ponctuellement une bande de 6 mètres de profondeur de chaque côté de l'emprise actuelle de la voie ferrée (soit 912 m²) ; <p>Pour corriger l'incompatibilité entre le classement en EBC et l'existence de bassins de rétentions des eaux pluviales, une partie des EBC inscrits dans le bois de la Martinière est supprimée (soit 14 451 m²).</p>
	Inscription de 3 511 m ²	<p>Au sud du quartier des Marronniers, la limite de l'EBC de la forêt domaniale de Versailles est prolongée jusqu'à l'emprise de la voie d'accès aux pistes d'essais. Il s'agit de boisements existants dorénavant protégés et classés en zone NF.</p>
Limite de protection des lisières des massifs boisés	Pas de modification	<p>Le projet d'aménagement pour Satory Ouest prévoit et intègre la limite de protection des lisières des massifs boisés. En outre, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient sa préservation et sa mise en valeur.</p> <p>Toutefois, le quartier des Marronniers étant un site urbain constitué, les dispositions relatives à la protection des lisières ne lui sont pas applicables.</p>
Marges de recullement	Suppression de la marge de recullement le long de la D91	<p>La D91 fera l'objet d'une reconfiguration : nouvelle emprise, évolution vers une voie plus urbaine et moins autoroutière, traitement végétal des abords. La marge de recullement sur son tronçon sud n'a plus d'objet et est donc supprimée.</p> <p>Les autres marges de recullement, le long de la N12, ne sont pas impactées par la mise en compatibilité et sont donc maintenues.</p>
Emplacements réservés	Création de 3 emplacements	<p>Un emplacement réservé (n°19), au bénéfice de l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay, pour le prolongement de l'allée des Marronniers jusqu'au futur mail secondaire</p> <p>Un emplacement réservé (n°20), au bénéfice de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, pour l'aménagement du tronçon sud du mail principal qui suppose un élargissement vers l'ouest de la route de la Minière entre l'allée des Marronniers et la limite communale</p> <p>Un emplacement réservé (n°21), au bénéfice de l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay, pour l'aménagement du tronçon nord du mail principal qui suppose un élargissement vers l'ouest de la route de la Minière (D91) entre la N12 et l'avenue de Gribouval.</p>
Localisations pour équipements publics	Création de 2 localisations	<p>Localisations destinées à permettre la reconfiguration de la D91 dont le tracé n'est pas encore précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La partie nord (n°III), au bénéfice de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ; - La partie sud (n°IV), au bénéfice de l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay.

C.11 LES APPORTS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU EN 2022

Le décret n°2022-458 du 30 mars 2022 modifiant le décret n°2017-425 du 28 mars 2017 a déclaré d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares Aéroport d'Orly à Versailles Chantiers. Cette déclaration d'utilité publique modificative a emporté mise en compatibilité du PLU de Versailles ainsi que le précise l'article 4 du décret du 30 mars 2022.

Cette mise en compatibilité vise tout d'abord à adapter les dispositions du PLU de Versailles au contenu modifié du projet de réseau de transport public du Grand Paris (ligne 18), tel que présenté dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative.

Cette mise en compatibilité vise également à préciser la mise en compatibilité du PLU réalisée lors de la déclaration d'utilité publique initiale de la ligne 18. En effet, suite à l'approfondissement des études et à l'évolution des documents d'urbanisme applicables, des besoins complémentaires de mise en compatibilité ont été identifiés.

Le rapport de présentation est complété pour expliquer les évolutions apportées au PLU afin d'autoriser l'implantation du projet de la Ligne 18 modifié.

Les modifications du projet de la ligne 18 sur le territoire de Versailles, objet de la déclaration d'utilité publique modificative consistent en :

- Un dédoublement de l'ouvrage annexe OA22 en un OA22 et un OA22bis, suite à l'approfondissement des études techniques, pour concilier les exigences réglementaires sur l'interdistance entre les accès de secours et les contraintes d'insertion : l'OA22 est déplacé de 85 m environ et renommé en OA22bis, et un nouvel OA22 est créé à proximité de la gare de Satory, le long de la RD91⁴ ;
- Un recalage de l'emplacement des OA21 (déplacement de 25 m vers le nord) et OA23 (déplacement de 20 m vers l'est) pour en améliorer l'insertion. L'emprise chantier de l'OA23, dans une clairière de la forêt domaniale, dite du Pré Saint-Martin, est également augmentée ;
- L'élargissement des emprises chantier pour la gare Satory et le report de ces emprises supplémentaires sur le plan général des travaux.

Pour rendre possible la réalisation du projet ainsi modifié, le PLU est mis en compatibilité sur les points suivants :

- Le règlement évolue dans l'optique de lever les incompatibilités pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris selon la logique suivante :

- Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées dans le sous-secteur USv2 de la zone US afin de permettre la construction de la gare Satory ;
 - L'annexe au règlement écrit décrivant les surfaces d'espaces boisés classés est mise à jour pour tenir compte de la réduction de l'espace boisés classé pour l'ouvrage annexe OA23 dans la forêt domaniale de Versailles.
- L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de permettre :
- La réduction de l'emprise d'espaces boisés classés dans la forêt domaniale de Versailles de 4 006 m² pour les besoins du nouveau positionnement de l'ouvrage annexe OA23 et de son emprise chantier, modifié pour respecter les inter-distances de sécurité ;

⁴ Ces ouvrages ont déjà été présentés dans le dossier de demande environnementale.

- Le recalage de l'emprise et l'augmentation de la surface de l'emplacement réservé n°18 « Réseau transport public du Grand Paris » au bénéfice de la Société du Grand Paris pour correspondre à celle de l'ouvrage annexe OA23 ;
- La création d'un nouveau sous-secteur USv2, qui reprend les limites du parvis de la gare et du tunnel.

C.12 LES APPORTS DE LA MODIFICATION EN 2024

C.12.1 LE CONTENU DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Versailles a pour finalité :

- de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de la rue de la Porte de Buc qui accueillera une gare de la future ligne 18 du Grand Paris Express ;
- de créer un emplacement réservé dans le périmètre de l'OAP de la Porte de Buc afin de permettre la création d'un pôle d'intermodalité ;
- de clarifier la règle sur la possibilité de mutualiser les stationnements dans la ZAC Satory ;
- de mieux réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain ;
- de renforcer la protection du patrimoine et de préciser les dispositions qui s'y appliquent ;
- de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre.

C.12.2 L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA PORTE DE BUC

Dans le cadre du projet du Grand Paris Express (GPE), la gare Versailles Chantiers a vocation à devenir un pôle d'intermodalité sur le tracé de la future ligne 18, qui assurera la liaison entre l'aéroport d'Orly et Versailles Chantiers. Ce nouveau projet vient compléter l'offre de desserte de cette gare (transiliens et RER), augmenter les fréquentations déjà très élevées et s'accompagne d'une refonte complète des bâtiments et abords de la gare.

Ce projet constitue une opportunité de réaménager l'accès sud à la gare, de requalifier et de végétaliser les espaces publics : ces transformations contribuent à la valorisation de l'entrée-de-ville de la Porte de Buc dans sa globalité.

L'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU sur le secteur de la Porte de Buc a donc pour objet de compléter et de préciser le règlement afin de renforcer la cohérence globale de l'aménagement du secteur, d'affirmer des objectifs ambitieux en matière de végétalisation, de desserte, de modes doux ainsi que d'insertion fonctionnelle et urbaine.

L'intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU de Versailles nécessite la modification de la pièce intitulée : « 2b_Orientations d'Aménagement par Secteur ».

C.12.3 LA CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ RUE DE LA PORTE DE BUC

Le secteur auquel s'applique l'Orientation d'Aménagement et de Programmation comprendra également un emplacement réservé, défini en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

D'une superficie de 1 891 m² environ, cet emplacement réservé s'appliquera au bénéfice de la ville et est défini afin de permettre la création d'un pôle d'intermodalité qui accueillera des bus, des

stationnements pour les vélos et permettra de faciliter le rabattement des usagers vers la future gare de la Ligne 18 du GPE.

Les parcelles concernées sont cadastrées :

- BS0237 (partie)
- BS0234
- BS0102
- BS0235
- BS0236 (12m²)
- BS0238 (partie)

La création d'un nouvel emplacement réservé nécessite la modification du tableau des emplacements réservés (annexes du règlement écrit du PLU) et la modification du plan de zonage général et du plan de zonage du quartier des Chantiers.

C.12.4 LES RÈGLES DE STATIONNEMENT DE LA ZAC SATORY

Cette modification a pour objectif de préciser la rédaction de l'article 12 du règlement écrit dans la zone US, qui correspond à la ZAC Satory. Il s'agit d'ouvrir la possibilité de mutualiser le stationnement entre les opérations afin de rationaliser les besoins en stationnement et limiter la place de la voiture au sein du futur quartier.

Partant de la considération qu'un quartier ville-nature et bas carbone ne peut avoir une forte présence de voitures stationnées dans les espaces paysagers, publics comme privés, et qu'il a été démontré qu'une place pour chaque usager au sein de sa parcelle est un frein à l'évolution des usages, il a été acté le principe d'une mutualisation (un même parking accueille les besoins de programmes et usages différents) et d'un foisonnement (une même place de stationnement répond à plusieurs besoins en profitant des temporalités différentes des programmes et usages accueillis) de l'ensemble des besoins de stationnement au sein de parkings en superstructure.

Cette stratégie a été développée dès le dossier de création de la ZAC qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 16 janvier 2019. Cette ambition a été rappelée dans le dossier de réalisation approuvé en décembre 2021 qui prévoit la réalisation d'un « quartier exemplaire en matière de mobilité active et innovante » avec une stratégie globale comprenant notamment « la réalisation de parkings silo mutualisés et foisonnés répondant aux besoins de plusieurs programmes ».

Le projet prévoit, en effet, la construction de parkings en entrée de quartier qui rassemblent les besoins de plusieurs projets immobiliers proches en jouant de leur complémentarité et de la non-utilisation permanente des places pour limiter l'offre associée à chaque projet. Ainsi, les parkings silo fonctionnent comme des parkings ouverts à tous avec des droits d'usage des places de stationnement différents en fonction des types d'usagers (habitants, salariés, visiteurs).

Des places de stationnement public sont également prévues le long des voiries. Elles s'inscrivent dans la conception et le traitement paysager de ces voies et répondent principalement à des besoins de desserte locale : pour les personnes à mobilité réduite, pour les visiteurs, pour les transports de fonds, pour les véhicules en autopartage ou pour des stationnements de courte durée liés aux commerces de proximité et aux équipements publics. L'objectif de ces stationnements est de favoriser au mieux les rotations. Des places publiques peuvent également être prévues dans les parkings en ouvrage selon les besoins.

Afin d'estimer la capacité des parkings silos prévus à l'échelle du projet Satory Ouest, une étude d'estimation des besoins et de la future demande en stationnement a été réalisée. Des ratios pour le dimensionnement du stationnement résidentiel et du stationnement lié aux activités économiques ont été établis. Ainsi, en poursuivant une stratégie foisonnée du stationnement, en prenant en compte les caractéristiques programmatiques de chaque quartier du projet de Satory Ouest et en intégrant les stationnements sur voirie, un dimensionnement prévisionnel du besoin en stationnement par quartier a été établi.

Le total des places réparties dans les différents parkings silos répond au pic de la demande de stationnement de chaque secteur. L'effectif en places de chaque parking est généralement

dimensionné pour répondre aux besoins des résidents et des logements, dans la mesure où ces derniers représentent une part majoritaire de l'occupation des parkings à toute période.

Enfin, pour le quartier des Marronniers, les besoins en matière de stationnement privé peuvent faire l'objet d'une optimisation par une organisation mutualisée, en cohérence avec la stratégie globale du secteur Satory Ouest.

La modification de l'article 12 (normes de stationnement) du règlement écrit de la zone US est donc doublement motivée :

- Il s'agit d'une part de répondre aux difficultés rencontrées dans le cadre des premières demandes d'autorisation ;
- Il s'agit d'autre part de transcrire, au plan réglementaire, les précisions apportées au schéma de stationnement dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, qui prévoit un recours plus important à la mutualisation du stationnement.

La volonté des rédacteurs du PLU est de rendre possible, au sein de la ZAC Satory, la mutualisation du stationnement, quand bien même l'article 12 prévoit par ailleurs des normes minimales de stationnement, sans que le pétitionnaire n'ait à justifier d'une impossibilité particulière à réaliser les stationnements prioritairement sur le terrain d'assiette de l'opération.

En effet, la volonté des rédacteurs du PLU est de prendre en compte les enjeux de la nécessaire limitation de l'usage de la voiture et de l'imperméabilisation des sols en proposant un dispositif qui permette de mutualiser le stationnement à l'échelle de plusieurs types d'usages : stationnement des résidents et des futurs usagers du quartier ...

Ce dispositif a également pour objectif de favoriser la présence de la pleine terre au sein des lots de la ZAC puisque les opérateurs pourront donc se dispenser de réaliser un stationnement en sous-sol sur leur propre lot, dès lors que les places de stationnement requises sont créées au sein d'un parking mutualisé.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la stratégie de foisonnement des stationnements est explicitée dans le dossier de création de la ZAC et précisée par le dossier de réalisation approuvé par l'EPAPS le 10 décembre 2021. Elle consiste en la construction de parkings mutualisés en superstructure et évolutifs, permettant de limiter le recours à la voiture, de réduire l'emprise et les volumes affectés au stationnement tout en anticipant une possible réduction des besoins.

La stratégie repose sur la construction par l'EPAPS, aménageur de la ZAC, de plusieurs parkings communs, répartis à différents points stratégiques du futur quartier, qui auront vocation à être utilisés par les résidents, comme les usagers, via des concessions de longue durée et via des abonnements souscrits sans place attribuée sur la base d'une tarification horaire. Les parkings seront à terme gérés par une filiale de l'EPAPS en cours de constitution.

La présente procédure de modification nécessite donc de modifier la rédaction de l'article 12 du règlement écrit du PLU.

C.12.5 RÈGLEMENTER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Cette modification précise les possibilités de construction sur un même terrain (article 8 du règlement écrit du PLU) dans les zones UC et UE.

L'objectif de cette évolution du règlement écrit du PLU est de favoriser une « densité heureuse » dans les tissus à vocation de logement par :

- des implantations harmonieuses des constructions ;
- des vis-à-vis limités ;
- une préservation du caractère végétalisé et aéré des tissus visés par la présente procédure de modification ;

La modification de l'article 8 a pour objectif de mieux encadrer la distance séparant des constructions à destination de logement situées sur une même unité foncière en incitant les pétitionnaires à adopter des implantations limitant les vis-à-vis et favorisant l'aménagement d'espaces libres et continus sur les terrains.

L'objectif de cette évolution est de mieux encadrer la densification parcellaire en garantissant aux futurs habitants et usagers une qualité architecturale et du cadre de vie qui passe nécessairement par :

- un ensoleillement adapté des constructions ;
- des vis-à-vis circonscrits ;
- des espaces de respiration et de circulation entre les constructions ;
- des espaces libres suffisamment généreux pour permettre un traitement végétal de qualité des terrains ;

Cette modification nécessite l'évolution de l'article 8 réglementant l'implantation des constructions les unes vis-à-vis des autres sur une même unité foncière dans le règlement écrit des zones UC, UE du règlement écrit du PLU.

C.12.6 AUTORISER DES EVOLUTIONS CIRCONSCRITES DES CONSTRUCTIONS PRÉSENTANT UN CARACTÈRE PATRIMONIAL

La modification des règles s'appliquant aux constructions présentant un caractère patrimonial, également appelés « éléments bâti à protéger » identifiés en application de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du s'applique dans les zones UA, UE, UG, USP et UB.

La modification a pour objectif de permettre la construction d'extensions de taille modeste sur des constructions protégées par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les extensions possibles sont de type jardin d'hiver ou véranda. La rédaction de la règle a pour objectif d'encadrer de façon précise ces extensions afin d'encadrer des opérations qui pourraient contribuer à dénaturer les édifices concernés tout en tenant compte des attentes, ainsi que des besoins des pétitionnaires vis-à-vis de leur logement, de leur lieu de travail ...

Par ailleurs, la modification a également pour objectif d'autoriser l'apport d'évolutions au couronnement de constructions protégées en modifiant la volumétrie. Ces évolutions ne doivent cependant pas altérer les caractéristiques patrimoniales qui ont conduit à l'identification de la construction.

La règle modifiée prévoit une marge d'appréciation adaptée pour la collectivité afin de pouvoir orienter les choix des pétitionnaires dans leurs projets et de préserver les caractéristiques patrimoniales des constructions.

Cette modification nécessite l'évolution de l'article 11 du règlement écrit du PLU « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage ».

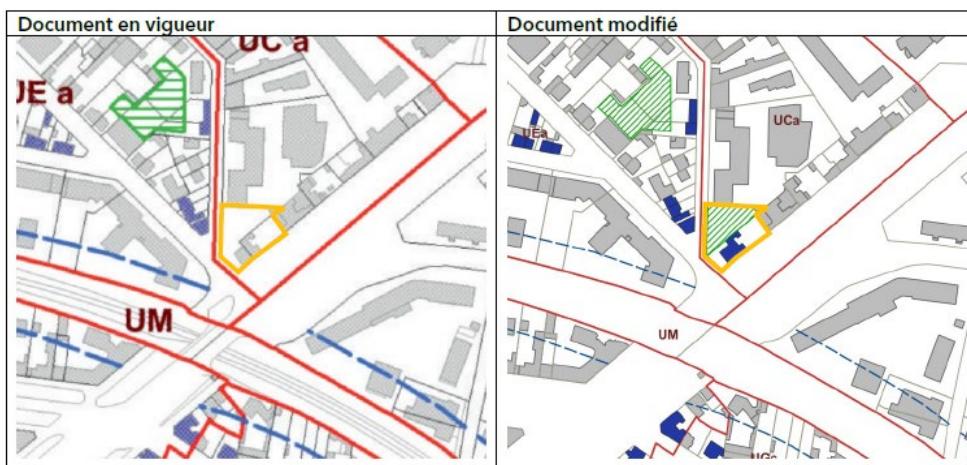
C.12.7 CRÉATION DE NOUVEAUX ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVIP) ET D'UN ÉLÉMENT BÂTI À PROTÉGER

Les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) sont un dispositif de protection défini au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces ensembles sont identifiés dans le plan de zonage du PLU et donnent lieu à des prescriptions situées dans le règlement écrit des zones dans lesquels ils sont situés. Ces prescriptions ont vocation à assurer leur protection et leur mise en valeur.

La présente modification porte sur la création de deux nouveaux EVIP et d'un nouvel élément bâti protégé situés :

- 29, Avenue des États-Unis, au croisement avec la rue Victor Bart.

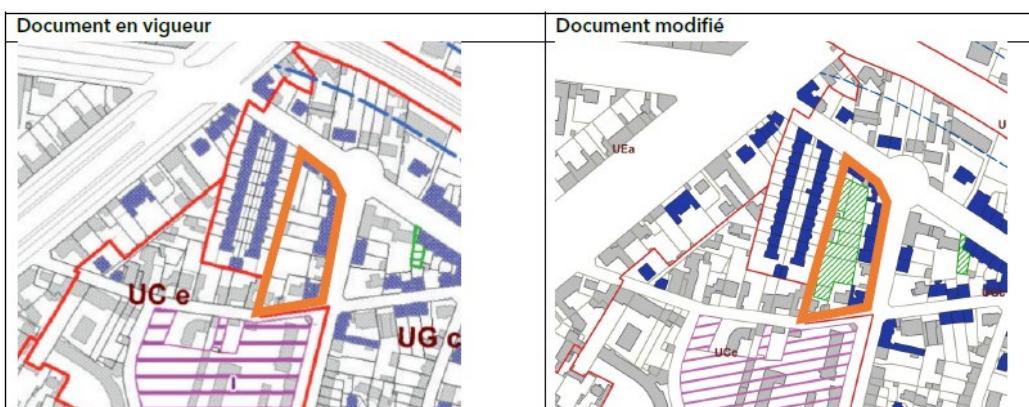
La superficie totale du terrain est de 1 080m² environ. Le terrain se compose d'une maison de maître et d'un vaste jardin avec plusieurs sujets arborés remarquables. La création d'un EVIP sur le terrain a pour objet de préserver l'intégrité de cette propriété dont la valeur patrimoniale est renforcée par son unité architecturale et paysagère et qui fait par ailleurs l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-19 du Code de L'Urbanisme dans le cadre de la présente procédure de modification.



- le cœur d'îlot du Boulevard Lesseps.

Les terrains faisant l'objet d'un projet d'EVIP sont situés aux adresses suivantes : du 21 au 25, rue de la Bonne Aventure, du 5 au 15, Boulevard Lesseps et du 10 au 6, Boulevard de la République. Ces terrains sont occupés par des constructions majoritairement implantées à l'alignement des voies citées ci-avant. Ces constructions présentent des caractéristiques architecturales et patrimoniales homogènes qui leur valent déjà une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Elles constituent un front bâti qui protège un cœur d'îlot arboré et végétalisé de qualité. Celui-ci a été globalement bien préservé et l'identification de ces espaces comme des espaces à protéger permettra de garantir dans le temps sa vocation végétale.



La création de deux nouveaux EVIP et d'un nouvel élément bâti à protéger nécessite la modification du plan de zonage du PLU.

C.12.8 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SAGE DE LA BIÈVRE

La modification des règles liées à l'assainissement dans le PLU (article 4 « Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel ») est rendue nécessaire par plusieurs évolutions :

- la rédaction du règlement d'assainissement communautaire de Versailles Grand Parc ;
- la mise en place d'un nouveau syndicat pour l'alimentation en eau potable, AQUAVESC ;
- la révision partielle du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre.

La modification de l'article 4 du règlement du PLU dans toutes les zones a plusieurs objectifs :

- mettre à jour et clarifier la rédaction des dispositions pour en favoriser l'appropriation pour le pétitionnaire ;

- mettre à jour les informations contenues dans l'article 4 du règlement écrit de toute les zones pour faire référence au syndicat responsable de l'alimentation en eau potable et au règlement d'assainissement communautaire qui est venu remplacer le règlement d'assainissement municipal de Versailles, là encore afin de mieux orienter les pétitionnaires lors de la conception de leurs projets ;
- mettre en compatibilité le PLU avec la révision partielle du SAGE de la Bièvre, approuvée le 4 juillet 2023 par arrêté inter-préfectoral.

Les dispositions relatives à l'assainissement modifiées dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU doivent notamment permettre une gestion optimisée des eaux pluviales et leur infiltration au plus près de leur point de chute.

C.13 LES APPORTS DE LA MODIFICATION EN 2025

C.13.1 LE CONTENU DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

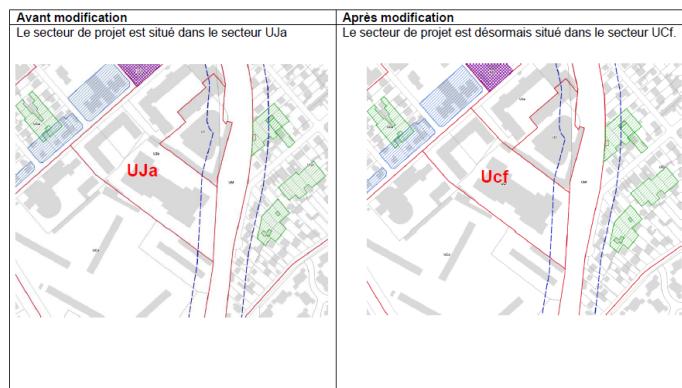
La modification du Plan Local d'Urbanisme de Versailles a pour finalité :

- de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur de la rue Yves Le Coz afin d'encadrer la réhabilitation, le changement de destination et la restructuration d'un ensemble de bureaux vacants ;
- de modifier le plan de zonage du PLU afin de créer un sous-secteur UCf, adapté aux évolutions nécessaires du secteur de la rue Yves Le Coz ;
- de modifier le règlement écrit du PLU afin d'associer des règles au sous-secteur UCf, nécessaire afin de permettre la réalisation du projet envisagé ;
- de modifier le règlement graphique afin de permettre la réalisation du projet de réhabilitation et de changement de destination des Silos Montbauron en transférant ce secteur vers le sous-secteur USPe ;
- de mettre en compatibilité la traduction de la marge de recul vis-à-vis des emprises ferroviaires dans le règlement graphique avec le règlement écrit ;
- de clarifier les normes de stationnement pour les résidences étudiantes, d'hébergement des personnes âgées et des jeunes actifs ;
- de mettre à jour les annexes du PLU et en particulier d'intégrer le décret n°2024-472 du 24 mai 2024 délimitant le périmètre du Domaine National de Versailles ainsi que d'intégrer l'arrêté préfectoral renouvelant le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de Satory.

C.13.2 LE SECTEUR DE LA RUE YVES LE COZ

Le site de la rue Yves Le Coz, actuellement à usage de bureaux, est aujourd'hui vacant. Cet ensemble a fait l'objet d'une mutation au profit d'un opérateur immobilier, et constitue une opportunité pour la Ville d'envisager la reconversion du site et d'améliorer son intégration aux différentes fonctionnalités du quartier. Dans ce contexte, il est souhaitable d'encadrer la reconversion de cet ensemble immobilier afin de favoriser son insertion urbaine, architecturale et paysagère dans le quartier Porchefontaine. C'est pourquoi, il est nécessaire de créer un sous-secteur UCf adapté aux caractéristiques du projet, complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui viendra renforcer, par des orientations qualitatives, les dispositions du règlement écrit.

La modification vise en premier lieu à créer un sous-secteur UCf dans le plan de zonage et à modifier le règlement écrit afin d'intégrer, dans la zone UC, des règles applicables au sous-secteur UCf nouvellement créé.



La modification du règlement écrit concerne les articles de la zone UC suivants :

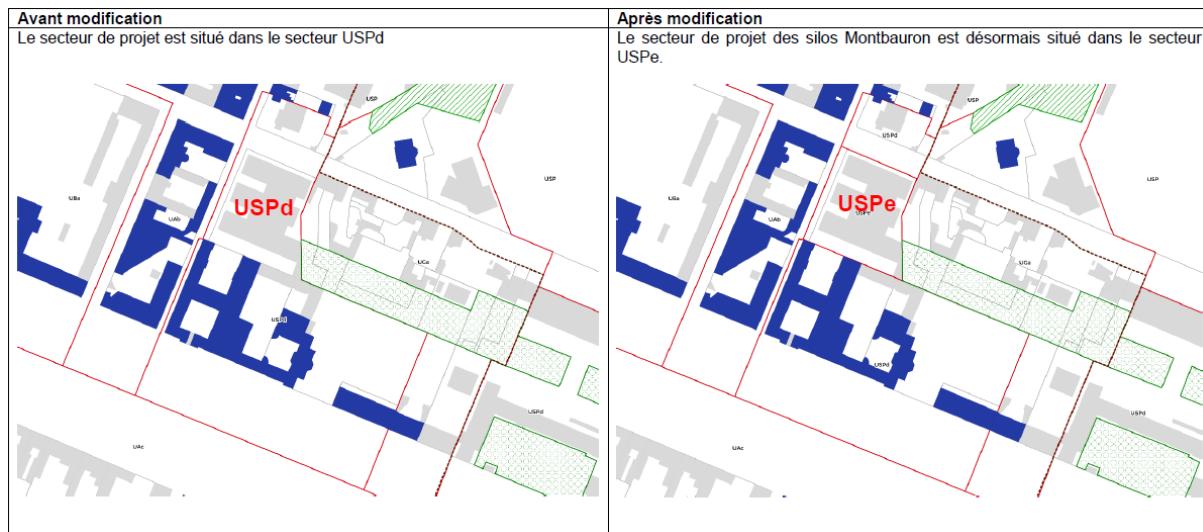
- la modification de l'article n°6 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du règlement écrit de la zone UC ;
- la modification de l'article n°7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement écrit de la zone UC ;
- la modification de l'article n°8 portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété du règlement écrit de la zone UC ;
- la modification de l'article n°9 portant sur l'emprise au sol des constructions du règlement écrit de la zone UC ;
- la modification de l'article n°10 portant sur la hauteur des constructions du règlement écrit de la zone UC ;

La modification du règlement écrit de la zone UC vise à prévoir des dispositions permettant d'encadrer de manière fine le projet de réhabilitation, de restructuration et de changement de destination du secteur tout en tenant compte des contraintes intrinsèques au site et aux constructions existantes.

En outre, la modification du PLU vise également à l'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU sur le secteur de la rue Yves Le Coz. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a pour objet de compléter et de préciser les dispositions du règlement écrit afin de renforcer la cohérence globale de l'aménagement du secteur, d'affirmer des objectifs ambitieux en matière de végétalisation, de desserte, de modes doux ainsi que d'insertion fonctionnelle et urbaine. L'intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU de Versailles nécessite la modification de la pièce intitulée : « 2b_Orientations d'aménagement par secteur ».

C.13.3 LE SECTEUR DES SILOS MONTBAURON

Les Silos Montbauron, auparavant site de stockage de la Bibliothèque Nationale de France, sont vacants depuis plus de deux décennies. Un opérateur a été désigné dans le cadre d'un appel à projet à l'initiative de l'Etat pour l'acquisition de cet ensemble immobilier, avec pour objectif de réaliser principalement une résidence étudiante dont la gestion est confiée à des bailleurs sociaux. Dans ce cadre, il est nécessaire de modifier le changement de zonage associé au site (parcelle BP 164) en zone USPe, actuellement classé en zone USPd, afin de permettre la réhabilitation de cet ensemble et la création d'une résidence étudiante.



C.13.4 LA CLARIFICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Cette procédure de modification a pour objet la clarification et a pour effet d'homogénéiser les normes de stationnement applicables aux opérations à destination de résidences étudiantes, jeunes actifs et d'hébergement des personnes âgées. La modification envisagée concerne les zones urbaines du territoire autorisant les constructions à destination de logement : UA, UB, UC, UD, UE, UG, UI, UJ, UK, UL, UR, UZ et USP du PLU.

Cette évolution vise à tenir compte des spécificités propres à ce type de constructions, en s'adaptant à l'usage et aux besoins réels des habitants qui y sont hébergés. Afin de clarifier le type de constructions concernées par ces normes, la sous-destination « Hébergement » au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016 est également précisée au sein de chacun des articles 12 des zones concernées.

C.13.5 AJUSTEMENT DE LA MARGE DE RECOL VIS-A-VIS DES EMPRISES FERROVIAIRES

Afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le plan graphique au zonage du PLU, il est nécessaire de corriger la marge de recul matérialisée sur le plan de zonage vis-à-vis des emprises ferroviaires au droit du secteur de la rue Yves Le Coz afin, soit 20 mètres.

C.13.6 LA MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

Des servitudes d'utilité publiques ont fait l'objet de procédures d'évolution et doivent être annexées au PLU. Afin de mettre en cohérence le PLU avec les servitudes applicables sur le territoire, il est nécessaire d'actualiser deux annexes du PLU. Deux nouvelles pièces sont ainsi intégrées aux annexes du PLU :

- le décret n° 2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R.621-98 du Code du patrimoine, complétant la liste des domaines nationaux, et déterminant le périmètre de cinq nouveaux domaines nationaux, parmi lesquels, le Domaine National de Versailles. L'intégration de cette annexe se traduit par une modification du plan des Servitudes d'Utilité Publique, pièce n° 4-b-1 des annexes.
- l'arrêté préfectoral renouvelant le périmètre de la Zone d'Aménagement Différée de Satory (ZAD), créée par arrêté préfectoral du 15 juin 2009, renouvelé le 24 mai 2016, puis le 19 mai 2022. Dans ce cadre, l'Etat, représenté par l'établissement public Foncier d'Ile-de-France, est désigné comme titulaire du droit de préemption. Conformément à l'article L.212-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption a la faculté d'exercer ce droit pendant une durée de six ans renouvelables à compter de la publication de l'acte qui renouvelle la zone.

C.14

PARTIE D : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En fonction de l'article R.123-2,4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution, ... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

L'analyse présentée dans le présent chapitre comprend, en outre, une partie spécifique qui concerne le site des Chantiers dans la mesure où l'aménagement de ce secteur de la ville engendre une mutation qu'il convient d'examiner.

D.1.1 LE MAINTIEN DES COMPOSANTES PAYSAGERES DE VERSAILLES

Le paysage de Versailles, sa composition singulière et sa structure d'ensemble, s'appuie sur quatre entités principales qui donnent à la ville sa lisibilité et aux quartiers leurs identités. Il s'agit :

- de la Plaine de Versailles ;
- des forêts attenantes ;
- du parc du Château ;
- des secteurs urbanisés.

Prenant en compte ces éléments, et en compatibilité avec les orientations du SDRIF qui fixe la destination générale des sols, le PLU :

- classe en zones naturelles, NA, NF, NL, NP ou NS, les espaces qui sont destinés à être maintenus à l'état naturel ;
- identifie les espaces urbanisés ou destinés à être urbanisés en les classant, soit en zone U, soit en zone AU.

D.1.1.1 Les espaces naturels à maintenir

Le PLU prévoit le maintien de nombreux espaces naturels qui, classés au SDRIF en espaces naturels, constituent les principales entités paysagères issues de la géomorphologie des lieux. Ces zones naturelles du plan correspondent à divers espaces du territoire communal.

La zone NF couvre les massifs boisés de la ville : la forêt de Versailles et la forêt de Fausses-Reposes. Ce classement assure la protection du caractère boisé et forestier de ces secteurs qui sont, par ailleurs, maintenus en espaces boisés classés notamment sur la forêt de Fausses Reposes qui est classée en forêt de protection. Ce classement interdit tout changement d'affectation à tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement et toute installation ou construction nécessaire à l'accueil du public doit avoir un caractère de réversibilité. En raison de l'exploitation forestière des massifs et de la fréquentation par le public des espaces boisés, le PLU a :

- d'une part, supprimé le classement au titre des espaces boisés classés des principales voies et des sentiers forestiers qui sont nécessaires à l'accessibilité et à la découverte des lieux ;
- d'autre part, délimité, en application du troisième alinéa de l'article R.123-8, des secteurs NFa de taille et de capacité d'accueil limitées qui autorisent les installations ou les constructions permettant le fonctionnement des exploitations forestières et l'accueil du public. Ces secteurs ne doivent pas porter atteinte à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages (cf. articles NF1 et NF11).

Le camping municipal est classé, pour sa partie déjà bâtie, en zone USP et, pour sa partie destinée à l'accueil des campeurs, en zone NL.

La zone NL permet des aménagements légers pour organiser la fréquentation du camping dans la mesure où ceux-ci ne remettent pas en cause le caractère boisé de la zone (cf. articles NL1 et NL13).

Le domaine national, comprenant en particulier le parc et son château, est classé en zone NP. Cette zone comprend des secteurs NPa qui permettent :

- la construction d'éléments répondant aux besoins du domaine national ;
- la prise en compte de l'existant et des secteurs bâties.

Le classement en zone NP se justifie par la volonté de conserver la qualité écologique du milieu et l'intérêt historique exceptionnel du site composant le domaine national de Versailles. Le classement en zone NP peut porter sur des espaces appartenant au domaine et occupés par d'autres entités publiques. Il peut s'agir, notamment, de terres agricoles. Mais, leur vocation principale et première reste liée à la présence du domaine national que ces espaces caractérisent et constituent à la fois.

Les deux domaines classés au titre des sites (Domaine de la Solitude et Domaine de Montreuil) sont protégés dans le PLU par :

- un zonage spécifique NS qui a pour objet de maintenir et de valoriser l'intérêt esthétique et historique de ces grandes propriétés ;
- un classement au titre des espaces boisés classés.

La modification approuvée en 2016 a augmenté la protection des zones naturelles par la création d'une zone NA, à l'ouest de la commune, sur la partie nord du secteur Pion. Cette protection crée une transition entre le parc du château et la plaine de Versailles.

En outre, afin de permettre le maintien de certains espaces sensibles, le PLU prévoit :

- d'une part, la préservation des lisières des massifs forestiers et des abords du parc du Château. Les espaces, identifiés aux documents graphiques concernent les zones UA, UB, UC, UE, UG, UI, USP, UL et AU bordant les forêts ou le parc. Toute construction nouvelle y est interdite (articles 2 et 13 du règlement des zones concernées) ;
- d'autre part, le maintien à l'état naturel d'une bande le long des grandes voies de transports routiers (RN 286, RD 10 et boulevards Pershing et des Etats-Unis) et ferroviaires. L'implantation des constructions doit respecter la limite portée aux documents graphiques.

Les secteurs des Mortemets et du camp des Matelots le long de la RD 10, ainsi que le secteur de Satory le long de la RN 286 sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 286 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10. Cependant, comme indiqué dans le Porter à connaissance du préfet en date du 1er juillet 2002, le secteur de Satory où l'élargissement de la RN 286 a nécessité la démolition des bâtiments existants et où le SDRIF prévoit un espace urbanisable justifie que la zone non aedificandi ne s'applique pas, comme cela a été convenu avec le Ministère de la Défense, sous condition de règles d'aménagement de ce secteur assurant la qualité de l'urbanisme et des paysages, ainsi que le prévoit l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme et d'un plan d'aménagement d'ensemble. Ce dispositif a fait l'objet d'un accord entre le Ministère de la Défense en liaison avec le Ministère de la Culture.

D.1.1.2 Les espaces à densifier

Le SDRIF 2013 identifie :

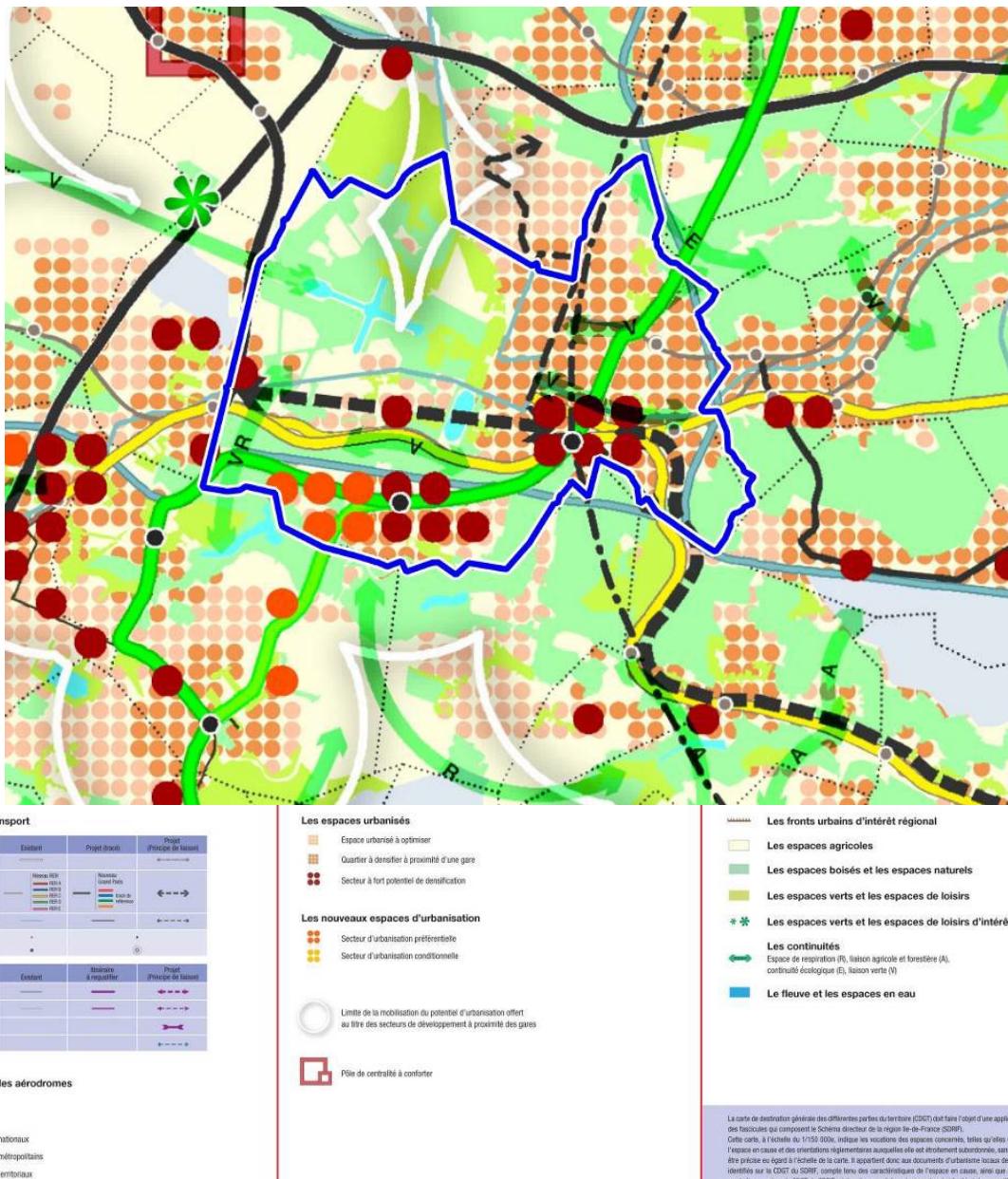
- les espaces urbains à densifier :
 - Les espaces à fort potentiel de densification : notamment Satory est, la partie sud du secteur Pion ainsi que les abords de la gare Chantiers ;
 - Les quartiers à densifier autour des gares ; la majeure partie des quartiers de Versailles ;

- les nouveaux espaces d'urbanisation :

- Les secteurs d'urbanisation préférentiels : Satory ouest

Les dispositions du PLU s'inscrivent parfaitement dans cette logique, notamment avec les dispositions retenues sur le site de Satory, le site de Pion et les projets mis en œuvre sur le site de la gare Chantiers.

La carte de destination générale des sols du SDRIF 2013



D.1.2 LA PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS ET URBAINS DE QUALITE

Certains éléments naturels ou urbains font l'objet d'une attention particulière qui se traduit par des dispositions spécifiques inscrites dans le cadre du PLU.

D.1.2.1 La mise en valeur des éléments du patrimoine naturel et bâti

⇒ Les coeurs d'îlots

Les coeurs d'îlot des quartiers pavillonnaires ont fait l'objet d'une réflexion spécifique menée, en particulier à partir de l'analyse des caractéristiques patrimoniales du quartier des Prés, couvert par l'extension du secteur sauvegardé (site patrimonial remarquable). Les coeurs d'îlot représentent des espaces sensibles, des aérations végétalisées qu'il convient de préserver. Aussi, le PLU a renforcé le dispositif de protection initialement mis en place par le POS approuvé en 1998 d'un point de vue quantitatif, comme qualitatif. Le règlement impose, tout d'abord, aux articles 6 et 7 des zones concernées, une implantation des constructions à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale. Il limite, au-delà, toute édification de constructions nouvelles.

Le PLU identifie, par ailleurs, dans ses documents graphiques, près de 36 hectares qui constituent des espaces verts intérieurs qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Cette prescription, qui s'applique à l'ensemble des quartiers pavillonnaires, y compris Porchefontaine, implique une préservation et une mise en valeur de la dominante végétale de ces espaces. Une modification peut être effectuée, dans la mesure où il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal des coeurs d'îlot et à condition que cette suppression soit compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (article 11).

⇒ Les espaces ou éléments boisés

Les principaux boisements de la commune, qu'ils soient de grande dimension comme le bois de Fausses Reposes ou la forêt de Versailles, ou qu'ils soient de petite taille comme les parcs des domaines de la Solitude et de Montreuil, ou encore quelques grandes propriétés dans les secteurs de Villeneuve l'Etang, de Montbauron ou des abords du parc du Château, sont inscrits au PLU en espaces boisés classés. Ainsi, près de 450 hectares sont inscrits en espaces boisés classés au PLU (cf. annexe du règlement écrit du PLU).

Une protection des arbres de grande qualité est, également, instituée au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Cette protection induit la conservation des spécimens de qualité et leur prise en compte afin de garantir une meilleure intégration du projet dans son environnement (cf. chapitre C.4.2.2 du présent document).

⇒ Les éléments bâties

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 (site patrimonial remarquable), le PLU a identifié les principaux éléments bâties importants à préserver pour l'image et la qualité de vie des quartiers.

S'inscrivant à la suite des éléments bâties protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme identifiés au POS de 1998, le PLU a souhaité prendre des dispositions spécifiques de manière à conserver et à préserver ces éléments (article 11 du règlement des zones concernées). D'autres constructions font l'objet de cette protection, et notamment la cité des Petits Bois.

D.1.2.2 Le renforcement de la nature en ville

La trame verte du territoire de Versailles est constituée par ses grandes entités forestières, ses parcs et jardins existants, qu'il convient de préserver ainsi que cela est décrit ci-dessus.

Un des objectifs de la modification de 2015 a été 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, ont été complétées pour garantir un renforcement tant quantitatif que qualitatif de la végétalisation de ces espaces.

Désormais, les dispositions de l'article 13 prévoient 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.

D.1.2.3 La préservation des formes urbaines des quartiers

⇒ La complémentarité des fonctions

Versailles a pour caractéristique d'offrir une véritable mixité des fonctions urbaines et une certaine forme de diversité du tissu au sein même des quartiers : habitat, commerces, équipements, mais aussi tissu pavillonnaire et immeubles collectifs.

Cette mixité des fonctions et cette diversité des occupations du sol se traduit dans le règlement du PLU par l'accueil, dans l'ensemble des zones urbaines, des commerces de détails, de services, de restauration et d'hôtellerie, ainsi que, sous réserve de certaines conditions, d'activités d'artisanat et de bureaux.

⇒ La morphologie et l'implantation des constructions

Les quartiers de Versailles trouvent leur identité dans la composition d'ensemble du bâti et son rapport avec les espaces libres.

Les éléments caractéristiques qui forgent l'identité et la qualité du paysage urbain de Versailles concernent en particulier :

- le rythme général des façades ;
- la continuité ou non des constructions et les effets de transparence sur les coeurs d'îlot ;
- l'alignement ou le recul du bâti par rapport à la rue et aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- la hauteur du bâti ;
- la conception des clôtures ;
- la trame végétale.

Le principe général retenu par le PLU consiste à, tout d'abord, maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnancement des constructions nouvelles en fonction de l'existant. Il s'agit, en particulier, de respecter les implantations des volumétries et les hauteurs des quartiers et par exemple, de prévoir une implantation à l'alignement sur rue et de limite à limite en zone centre et, au contraire, une implantation en retrait dans les quartiers pavillonnaires.

Des implantations autres peuvent, néanmoins, être admises dans certains cas, dans le but d'une meilleure intégration de la construction nouvelle dans son environnement.

Les PLU indique, en second lieu, la façon dont les constructions existantes peuvent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et des matériaux correspondant. Ainsi, les constructions, les extensions de bâtiments, ainsi que la réalisation de clôtures doivent être traitées afin d'assurer leur intégration aux lieux avoisinants. Bien plus, certains éléments traditionnels, tels que les pavages et dallages existants, les ouvertures et les menuiseries d'origine, ainsi que les portes d'entrée ou encore les différents matériaux de façade, doivent être préservés, restaurés et conservés (cf. tableaux des articles 11 des zones concernées et cahier des prescriptions architecturales).

D.1.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

D.1.3.1 La prise en compte des nuisances

Les nuisances à Versailles sont de différentes natures. Elles concernent, tout d'abord, les grands axes routiers qui traversent le territoire. Le PLU prend en compte ces nuisances dans la mesure où, outre des dispositions déjà évoquées en termes de protection sonore (cf. chapitres précédents), il prévoit une marge de recullement le long des grandes voies routières et des axes ferroviaires. Il s'agit, ensuite, de nuisances concernant la desserte locale à travers la ville qui pose des difficultés en termes de circulation et de transit traversant les quartiers de Versailles. La place Poincaré et l'avenue des Chantiers sont des exemples de ces difficultés rencontrées. Il s'agit, dès lors, de ne pas les aggraver, voire d'améliorer la situation dès lors que les projets le permettent.

Les orientations d'aménagement sur les sites de Pion, Matelots et Satory, prévoient des options visant à réduire les effets de la circulation sur les grands axes. L'aménagement du secteur de la gare des Chantiers doit résoudre de nombreuses difficultés.

A l'échelle des quartiers, la diminution du trafic de transit automobile est recherchée à travers la mise en place d'une politique permettant :

- d'assurer la fluidité des grands axes ;
- de mettre en sécurité les voies de desserte des quartiers.

La réalisation de plateaux traversants est une bonne expérience menée à Versailles qui semble satisfaire la majorité des habitants (dissimulation du bruit, changement de comportement des automobilistes, réduction des accidents, ...). Des projets d'agrandissement de trottoirs doivent également être étudiés, en parallèle des programmations de requalification des voiries de Versailles comprenant notamment l'enfouissement des réseaux, la réhabilitation de l'assainissement, la réalisation de nouveaux éclairages. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet dans le PLU.

En outre, l'augmentation de l'offre en transport en commun lourd envisagée sur la commune (ligne 18 du Grand Paris Express, Tram 13 Express) devrait à terme permettre une réduction sensible de l'usage de l'automobile à l'intérieur de la ville. La création du tunnel autoroutier de l'A86 ne peut, en revanche, assurer une réduction certaine des trafics routiers, ces derniers étant en partie liés au coût du péage qui sera appliqué pour l'usage de cette infrastructure.

Concernant les nuisances sonores liées à l'aérodrome de Saint-Cyr, le Plan d'Exposition au Bruit de Saint-Cyr-l'Ecole, annexé au PLU (pièce 4) est pris en compte par la zone UR de renouvellement urbain et la zone naturelle NA créées sur le site de Pion.

D.1.3.2 La prise en compte des risques et pollution de toute nature

Protéger les écosystèmes fragiles, économiser les ressources naturelles, réduire les consommations de matières premières et d'énergie, réduire la production de déchets sont des objectifs qui doivent être poursuivis à l'échelle de la ville. Les réflexions engagées ne trouvent pas, d'une manière systématique, une traduction directe dans le PLU. Néanmoins, certains dispositifs mis en place par le plan peuvent être signalés. En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain, la sauvegarde des poumons verts de la ville, la préservation de la couronne boisée sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

La préservation de l'environnement à Versailles concerne, en premier lieu, la gestion de l'eau. Certains secteurs de Versailles restent, en effet, relativement sensibles à des risques de débordements des réseaux suite aux fortes pluies d'orages exceptionnels.

Les différentes règles édictées aux articles 4, 9 et 13 du règlement des zones imposent un débit de fuite au niveau des collecteurs publics (article 4) et favorisent le maintien d'espaces libres plantés de façon à améliorer l'écoulement et l'absorption naturels des eaux pluviales au niveau de la parcelle du projet (articles 9 et 13).

Les difficultés de débordements des réseaux font, par ailleurs, l'objet de travaux spécifiques prévus par la commune qui ne nécessitent pas, pour autant, d'édicter des réserves au niveau du PLU.

Enfin, la commune a délimité, par délibération du conseil municipal du 8 septembre 2006, les zones d'assainissement collectif et non collectif, en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Il s'agit, en second lieu, d'inciter à la mise en œuvre d'une gestion environnementale de l'énergie, en évitant tout gaspillage et en limitant les rejets. Il s'agit, en particulier, de se poser une double question :

- quelles conséquences auront, pour la vie quotidienne des habitants et la qualité de l'environnement, les politiques décidées dans le domaine des déplacements et du développement économique ?
- quelles conséquences auront, en matière de déplacements, de développement économique et d'emplois, les actions menées dans les domaines de l'environnement.

Les réponses à ces questions passent par un renforcement de la prévention des risques et des pollutions. Il s'agit, notamment, de réduire les impacts environnementaux des transports routiers par la définition d'une nouvelle politique de stationnement qui vise, d'une manière spécifique les activités. Les normes de stationnement ont été réduites pour les activités commerciales et de bureaux de manière à favoriser l'usage des transports en commun pour les différentes personnes qui viennent travailler à Versailles et encourager le co-voiturage.

La livraison des marchandises en ville pose, par ailleurs, des problèmes importants d'encombrements et de pollution. Le PLU prévoit la création d'aires de livraison afin de réduire la pollution urbaine imputable au transport de marchandises.

Il s'agit, enfin, de réduire dans la mesure du possible, la production des déchets. La mise en place des collectes sélectives nécessite d'avoir des locaux à poubelles relativement importants, suivant les zones et la destination des constructions. Cet élément a été pris en considération dans le règlement du PLU qui prévoit, tout à la fois, des implantations :

- obligatoires pour toute construction supérieure à trois logements (article 4) ;
- plus souples et différentes pour ce type d'installation (articles 6, 7 et 8).

D.1.4 LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

Les différentes mesures prises pour limiter l'impact des projets sur l'environnement sont détaillées ci-dessous pour chacun des secteurs d'orientation d'aménagement.

◆ **Le secteur Satory Ouest**

La mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest intervenue le 20 juillet 2020 a été accompagnée d'une évaluation environnementale.

L'extrait du résumé non technique de cette évaluation environnementale relatif aux incidences de la mise en œuvre du plan figure au chapitre D.1.5 du présent document.

◆ **Le secteur des Matelots-Mortemets**

Sur le secteur des Matelots-Mortemets, les orientations d'aménagement ont été élaborées pour définir la destination de chacun des secteurs composant le site, les principes de composition urbaine et de sa desserte.

S'agissant du secteur des Mortemets, sa vocation est de devenir un espace paysager rattaché à la composition du parc du château et de la pièce d'eaux des Suisses. Il pourra ainsi accueillir des activités associées à cette vocation paysagère y compris les jardins familiaux et des aménagements destinés à l'accueil du public.

Dans l'attente d'une recomposition paysagère du site, l'exercice des activités qui y sont implantées pourra se poursuivre. Les aménagements qui leur sont nécessaires pouvant être réalisés dès lors qu'ils n'altèrent pas les vues depuis le château et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement paysager futur du site.

S'agissant du secteur des Matelots

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de rechercher un équilibre entre sa nouvelle destination et une meilleure cohésion avec le parc du château en tirant parti de l'excellence de sa situation. C'est pourquoi les aspects environnementaux et paysagers doivent être au cœur des préoccupations qui guident le projet. Ils concernent en particulier :

- l'organisation de la trame urbaine en tirant profit des traces de l'histoire. Il s'agit, en particulier, de préserver et de mettre en valeur l'allée centrale déjà partiellement arborée qui traverse le site d'est en ouest à partir de la pièce d'eaux des Suisses ;
- la création d'une véritable trame verte et bleue structurante qui favorise les parcours et les continuités écologiques au travers du site. Il s'agit, en outre, de préserver les espaces boisés proches de la forêt de Satory au sud du secteur ;
- la prise en compte, notamment, les vues et les perspectives depuis le château dans l'organisation, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions ;
- la nécessité de veiller aux dépollutions qui seraient avérées et qui seraient incompatibles avec les nouvelles vocations du site et à la salubrité publique.

◆ **Le secteur Pion**

Sur le secteur Pion, les orientations d'aménagement ont été définies afin d'organiser la composition urbaine du site, sa vocation de quartier mixte, les modalités de sa desserte et affirmer la nécessité d'une prise en compte, d'un point de vue environnemental et architectural, du caractère exceptionnel de ce site dans la continuité du parc du château sur un linéaire de près d'un kilomètre. Une nouvelle règle d'urbanisme a été élaborée sur la partie sud-est du site, la zone UR. Elle fixe les conditions de constructibilité au regard de l'application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr et des exigences environnementales et architecturales souhaitées sur ce site.

Les préoccupations environnementales

Afin de prendre en compte l'environnement d'exception du site du secteur Pion, son aménagement s'inscrit dans la qualité paysagère, en interface du parc du château et de l'urbain.

Une transition végétalisée d'une dizaine de mètres de large souligne la limite du parc et un espace inconstructible marque la continuité de l'allée de Saint-Cyr qui est une des composantes de l'Etoile Royale.

Une haute qualité environnementale

Le nouveau quartier doit être exemplaire par une très haute qualité tant architecturale, qu'environnementale. L'objectif est d'y intégrer le « vivant dans la ville » dans un souci d'équilibre par l'interpénétration d'une trame verte dans un site urbain.

Les constructions, par leur volume, leur organisation, leur implantation et leur qualité architecturale, s'inscrivent dans le respect de la préservation des vues et perspectives du château.

Le végétal doit être très présent dans la conception de ce nouveau quartier et assurer de nombreuses fonctions, à la fois esthétiques, structurantes en même temps qu'il amène la nature dans la ville.

Il a également une fonction de transition :

- d'une part avec le parc du château par une coupure végétalisée sur une dizaine de mètres sur toute la longueur de la zone UR ;
- d'autre part le long de la D10 avec une marge de recul végétalisée d'une vingtaine de mètres au moins qui permet de conserver l'aspect végétal des abords de cette route.

♦ ***Le secteur de la gare des Chantiers***

Sur le secteur de la gare des Chantiers, les orientations d'aménagement ont été élaborées afin de présenter l'organisation spatiale du site et la complémentarité du projet urbain et celui du pôle d'échanges multimodal de la gare.

Le projet porte donc sur l'ensemble du site depuis la rue des Chantiers jusqu'à l'avenue de Sceaux. Les aspects environnementaux et paysagers sont au cœur des préoccupations qui guident le projet avec en particulier :

- la mise en valeur des bassins des anciens étangs Gobert avec, en particulier, l'étang carré aménagé en espace parc ;
- la valorisation d'une partie de la grande halle SNCF, dans la mesure des possibilités techniques ;
- le maintien d'activités sportives sur le site aux abords de l'avenue de Sceaux ;
- l'amélioration du réseau de circulation douce par l'ouverture et l'aménagement du passage piétons des étangs Gobert entre la rue Edouard Charton et la gare et la création d'un cheminement depuis l'avenue de Sceaux.

♦ ***Le secteur de la gare Versailles Rive-Droite***

Sur le secteur de la gare Versailles Rive Droite, les orientations d'aménagement ont été définies afin de faire valoir la volonté de la commune de valoriser les bâtiments situés de part et d'autre du pont surplombant les voies ferrées au niveau de la rue du Parc de Clagny et de rechercher des cheminements pour relier la gare depuis ce pont.

La règle d'urbanisme organise la protection du bâtiment au sud des voies ferrées tout en prévoyant la possibilité d'un changement de destination et une restructuration du bâtiment nécessaire à sa fonctionnalité.

Ce projet de reconversion et de valorisation de l'existant entraîne donc des impacts limités sur l'environnement :

- le bâtiment situé au sud des voies pourra être mis en valeur et aménagé tout en préservant ses qualités architecturales. Il pourra cependant être surélevé pour pouvoir organiser son accès depuis la rue du Parc de Clagny au niveau du pont, et le rendre plus fonctionnel pour accueillir une destination autre que ferroviaire à l'exclusion de l'habitat ;
- le bâtiment au nord des voies est surtout intéressant par sa localisation et sa prise de site. Il pourra être reconvertis ou reconstruits, le projet consistant à le transformer en un espace ouvert au public qui s'intégrerait et animerait un cheminement piéton entre la gare et le pont de la rue du parc de Clagny, dans la mesure des possibilités techniques et de sécurité du public au regard de la proximité des voies.

◆ ***Le secteur de Montbauron***

Sur le secteur de Montbauron, les orientations d'aménagement ont été définies afin de préserver la valeur paysagère de ce site et de prévoir une traversée piétonne de la Butte Montbauron, sur les terrains du SMGSEVES, pour relier la rue Pierre de Coubertin à l'avenue de Saint Cloud via le chemin du Janicule.

La préoccupation environnementale guide ce projet, avec en particulier :

- la préservation d'une part d'espaces végétalisés afin de conserver une inscription paysagère du projet en vis-à-vis du site des réservoirs ;
- la valorisation du projet par une bonne insertion dans le site avec un traitement architectural de qualité ;
- la préservation de l'organisation du site bâti rue Montbauron, qui fait l'objet d'un plan de détail dans les dispositions réglementaires du PLU.

D.1.5 INCIDENCES DES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR SATORY OUEST

Les tableaux suivants sont extraits de l'évaluation environnementale accompagnant le dossier de mise en compatibilité du PLU avec la DUP de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest (20 juillet 2020).

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITE	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
Milieu physique				
Microclimat	<ul style="list-style-type: none"> - Contribution phénomènes d'îlot de chaleur. - Modification locale de la circulation des masses d'air. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dispositions liées à la végétalisation des sols (26% du secteur Satory sont maintenus en espaces naturels et boisés, des pourcentages minimaux d'espace verts à l'échelle de la parcelle et à l'échelle du sous-secteur, limitation du stationnement en surface, toitures végétalisées encouragées, etc.) - Urbanisation aérée (distance minimale entre les constructions). 		<ul style="list-style-type: none"> - Vérification du respect des orientations d'aménagement et du règlement au permis de construire (respect du % d'espace vert et d'espace de pleine terre à l'échelle de la parcelle, du sous-secteur, des matériaux naturels prescrits dans les orientations d'aménagement).
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune incidence de la mise en compatibilité sur la topographie générale du plateau. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions classées en zones urbaines sont situées sur la partie tabulaire du plateau. 	<ul style="list-style-type: none"> - Respect terrain naturel - Fondations plus ou moins profondes selon le nombre de niveaux de sous-sols, ancrées dans le faciès argilo-sableux de 3,25 à 7 m de profondeur par rapport au terrain actuel, voire dans le faciès sableux. - Si lors de la mise en œuvre du plan, les bâtiments ne présentent pas de sous-sol, au vu de la compacité des terrains de couverture, un plancher porté par les fondations devra être réalisé avec un vide sanitaire pour pallier les problèmes de retrait et gonflement. - Si lors de la mise en œuvre du plan, les bâtiments présentent un ou plusieurs niveaux de sous-sol, après terrassement des éventuels remblais, selon le mode de fondation retenue, un dallage sur terre-plein ou un radier pourront être réalisés. - Un suivi piézométrique devra être mis en place afin de statuer sur la présence d'une nappe. Si la présence de la nappe est avérée, il sera nécessaire d'étudier la possibilité d'inondation des sous-sols. 	
Géologie	<ul style="list-style-type: none"> - Perturbations localement apportées dans les secteurs soumis à des risques d'instabilité ou à l'existence d'ouvrage. - Possibles rejets de substances polluantes en surface, susceptibles d'atteindre les eaux souterraines. - Mouvements de terres occasionnés susceptibles. 		<p><u>Phase travaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux devront être réalisés dans des conditions météorologiques favorables. - Contrôle du niveau de la nappe. - Gestion des terres : les paysages de préfiguration joueront le rôle d'espaces tampons. 	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi à toutes les phases de la mise en œuvre du plan des volumes nécessaires de remblais, des volumes de terres déplacées, du rapport déblai/remblai et de la présence de nappe. - Suivi piézométrique (niveau et qualité des eaux de la nappe).

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITÉ	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
Les sols	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité n'a pas d'incidences sur les sols autres que leur nécessaire la mise en état, en réponse à la présence de pollutions pyrotechnique et chimique. Ainsi, l'ensemble des terrains pourront s'ouvrir aux usages permis par la mise en compatibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les orientations d'aménagement comprennent des orientations spécifiques liées à la pollution des sols. 	<p><u>Dépollution chimique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboration d'un plan de gestion relatif au secteur, particulier, dit « terrain Nexter Est » et futur quartier Lisière avec mesures de gestion et de préconisation spécifiques. La possibilité d'une mise en compatibilité a été démontrée par ce premier plan de gestion et sera mise à jour à l'issue du chantier de dépollution (pour un usage industriel) actuellement en cours. - Elaboration d'un plan de gestion relatif au reste du périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique. Aucune source de pollution concentrée n'a été identifiée et l'ensemble du site est compatible à l'usage de voirie. Son ouverture à d'autres usages va nécessiter de confiner certaines terres sous voiries. <p><u>Dépollution pyrotechnique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lancement prochain d'un marché de travaux de dépollution pyrotechnique qui débutera sa mission par, notamment la rédaction d'une étude de sécurité (Article 16 du décret n°2005-1325 du 26 octobre 2005) et d'un plan de secours (Article 18 du décret n°2005-1325 du 26 octobre 2005). - Evitement des risques : la dépollution pyrotechnique sera assurée jusqu'à 6 mètres de profondeur sur l'ensemble du quartier, et jusqu'à 4 mètres de profondeur sous les futures pistes d'essais. Les munitions de petite taille seront rassemblées dans des zones sécurisées et déclenchées sous des ouvrages de protection. Les munitions type bombes d'aviation seront neutralisées en place. Les rayons d'effet de ces divers événements pyrotechniques seront réduits par des écrans de protection spécifiques, validés par l'inspecteur de l'armement pour les poudres et les explosifs. 	<ul style="list-style-type: none"> - La traçabilité du traitement des sols pollués au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan sera assurée par la production d'un dossier spécifique à chaque opération bâtie, présentant les conclusions du diagnostic détaillé et les modalités de gestion adoptées pour l'opération considérée.
Hydraulique et hydrologie	<p><u>Eaux superficielles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité n'a pas d'incidence sur les sens d'écoulements. - Elle peut augmenter la surface imperméabilisée des sols et par conséquent accroître les ruissellements. - La mise en œuvre du plan pendant la période des travaux peut engendrer une mise en suspension de particules fines, une pollution chimique des eaux superficielles due à des fuites accidentelles d'huiles, de carburants, etc., et la constitution de sources de pollution chronique et accidentelle des sols et des eaux liées au stockage d'huiles et hydrocarbures au niveau des installations. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une gestion de l'eau reposant sur la topographie et au maximum en gravitaire est imposée par les OA. - Les orientations d'aménagement prévoient également l'aménagement de noues, de bassins dans le futur parc, le réaménagement des bassins de rétention des eaux pluviales dans le bois de la Martinière ainsi que des % d'espaces verts et de pleine terre à l'échelle du sous-secteur. - L'article 4 du règlement impose un débit de fuite de 0,7 l/s/ha à l'échelle du secteur. 	<p><u>Eaux superficielles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mesure d'évitement du risque d'inondation : gestion des eaux pluviales au maximum en gravitaire et respect du débit de fuite imposé par la disposition 50 du SAGE (0,7 l/s/ha). - Mesure de réduction liée à l'assainissement des eaux pluviales : dispositifs de rétention qui stockent et décentrent les eaux de ruissellement collectées (noues, grilles de collecte renvoyées dans les noues, etc.) - Phase travaux : <ul style="list-style-type: none"> • Pour la gestion des eaux superficielles : un phasage adapté et l'éventuelle mise en place d'un schéma intermédiaire de gestion des eaux superficielles qui permet de renvoyer l'eau vers les bassins existants ou mis en place au préalable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi des indicateurs de qualité écologique des eaux superficielles et des indicateurs réglementaires de qualité de l'eau aux exutoires. - Suivi piézométrique (qualité des eaux souterraines) - Suivi de la qualité de l'eau aux points de rejet dans le milieu naturel - Utilisation de produits respectueux de l'environnement pour l'entretien des espaces verts. - Limitation de l'augmentation du coefficient de ruissellement des eaux pluviales à travers la

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITÉ	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
	<p><u>Eaux souterraines</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité peut avoir un impact sur la qualité des eaux souterraines. - Pendant la phase travaux, la mise en œuvre du plan peut également avoir un impact sur la qualité des eaux souterraines ainsi que sur le niveau de la nappe. 		<ul style="list-style-type: none"> • Pour la qualité des eaux superficielles : mise en place de dispositifs (imperméabilisation de la plate-forme des installations de chantier, récupération des eaux de ruissellement ainsi que des eaux de lavage des engins, etc.) <p><u>Eaux souterraines :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des nappes superficielles et souterraines : réduction des prélevements permanents sur la nappe superficielle (bonne perméabilité des sols, infiltration naturelle, mise en place de pompes avec débits de pompage limité). - Qualité des eaux souterraines : il s'agit des mêmes mesures que celles qui concernent les eaux superficielles. - Phase travaux : <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des travaux dans des conditions météorologiques favorables • Contrôle de la nappe • Enregistrement des débits et des durées de pompage à travers l'installation d'un compteur • Collecte des venues d'eaux en cours de terrassement et évacuation en dehors des fouilles. 	vérification du respect des OA et du règlement au permis de construire (% espaces vert et de pleine terre et débit de fuite).

Milieu naturel

Les protections environnementales	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité impacte de façon marginale la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2. - La mise en compatibilité a pour effet de supprimer environ 1,5 ha d'Espaces Boisés Classés et d'inscrire environ 0,4 ha d'Espaces Boisés Classés nouveaux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces boisés en zone naturelle forestière NF. - Classement en zone NF les abords de la N12, faisant partie de la ZNIEFF et classés en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. - Le reste de la ZNIEFF, classée en zone USe, est destinée à accueillir une partie des pistes d'essais pour lesquelles les orientations d'aménagement imposent des orientations pour maintenir un caractère paysager et naturel aux emprises non concernées par les voies des pistes d'essais. - Suppression d'Espaces Boisés Classés afin de permettre la réalisation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) (suppression de 0,1 ha). Concernant le réaménagement des bassins de rétention des eaux pluviales dans le voisinage de la Martinière (1,4 ha), il s'agit de corriger une erreur de délimitation des EBC existants qui couvraient les bassins. - Prolongement de la limite de l'EBC au sud du quartier des Marronniers : classement en zone NF. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les mesures d'évitements, de réduction et de compensation concernant les incidences de la mise en œuvre du plan sur les ZNIEFF sont les mêmes que celles liées aux boisements, développées ci-dessous. - Phase travaux : la mise en œuvre du plan, il est prévu de conserver et préserver autant que possible les éléments biologiques et paysagers remarquables. <ul style="list-style-type: none"> • Délimitation de l'emprise travaux • Travaux de défrichement réalisés le plus possible hors période printanière • Les animaux éventuellement piégés dans les tranchées seront prélevés et relâchés dans un habitat proche équivalent. • Protection des arbres • Evitement de l'entassement de matériaux lourds au pied des arbres. • Mise en place d'une pépinière dès le début de l'opération : sauvegarde de certains plans. 	Il s'agit des mêmes mesures de suivi que celles liées aux zones humides et aux habitats naturels.
-----------------------------------	--	---	--	---

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITÉ	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
Habitats naturels	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre du plan engendre des impacts sur les habitats écologiques à enjeux forts et sur les habitats à enjeux écologiques à enjeux modérés. 	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en compatibilité favorise le développement des habitats naturels (définition d'une trame paysagère forte, % d'espaces verts et de pleine terre à respecter à l'échelle du sous-secteur et à l'échelle de la parcelle, identification de la zone USe comme une zone privilégiée de compensation des habitats naturels). - La mise en compatibilité qualifie les grands espaces enherbés de la trame paysagère comme lieux privilégiés pour ces compensations. <p><u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La restitution en compensation des milieux naturels à enjeux est une exigence réglementaire. Cette restitution est détaillée dans l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de DUP et dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, ainsi que dans les compléments à l'étude d'impact. - Le projet mis en œuvre par le document d'urbanisme mis en compatibilité devra faire l'objet d'un dossier d'Autorisation environnementale unique qui aura à préciser les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant de compensation au titre de la demande de dérogation à la protection des habitats d'espèces et des espèces protégées visée aux articles L.411-1 et suivants du code de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mesures d'évitement (évitement des sites à enjeux environnementaux et paysagers majeurs, adaptation des périodes de travaux sur l'année). - Mesures de réduction (limitation/adaptation des zones d'accès au chantier et des zones de circulation des engins de chantier, limitation / adaptation des installations chantier, balisage préventif divers ou mise en défens (pour partie) ou dispositif de protection d'un habitat d'espèces patrimoniales et remarquables, etc.) - Mesures compensatoires : <ul style="list-style-type: none"> • Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles / Réouverture du milieu par débroussaillage, abattage d'arbres, etc. • Création ou renaturation d'habitats et d'habitats favorables aux espèces cibles / Modification de modalité de fauche. • Mise en place d'une pépinière expérimentale. <p><u>Rappel :</u></p> <p>Le projet mis en œuvre par le document d'urbanisme mis en compatibilité devra faire l'objet d'un dossier de demande de dérogation à la protection des habitats d'espèces et des espèces protégées visée aux articles L.411-1 et suivants du code de l'environnement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un contrôle environnemental (Mesure S1). - Suivi biologique des mesures (Mesure S2). - Phase travaux de la mise en œuvre du plan : désignation d'un écologue (établissement de bonnes pratiques à mettre en œuvre dans un guide qui est transmis au personnel chargé des opérations de chantier, réalisation de visites sur site pour s'assurer de la bonne réalisation des mesures environnementales, encadrement de la collecte et du transfert de l'ensemble des espèces protégées et patrimoniales, veille contre la prolifération des espèces invasives).
Zones humides	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre du plan a des impacts directs et permanents sur les zones humides (5,72 ha) - La mise en œuvre du plan a des impacts indirects et temporaires sur les zones humides (3,59) - La mise en œuvre du plan engendre, par conséquent, une consommation et altération de 9,31 ha de zones humides au total. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones urbaines destinées aux activités militaires (UKs), au quartier des Marronniers (USi), aux quartiers Gare (USm3), Bir-Hakeim (Uls) et Lisière (USm4) ne couvrent pas de zones humides. - La compensation des zones humides impactées est essentiellement prévue dans le cadre des OA (identification de la zone USe comme une zone de compensation de zones humides, aménagement du parc avec ses bassins, traitements des espaces livres laissés par les pistes d'essais et aux abords de la N12) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mesures d'évitement : la mise en œuvre du plan s'est adaptée de manière à réduire les impacts au minimum. - Mesures de compensations (Mesures C1, C2). <p><u>Rappel :</u></p> <p>Le projet mis en œuvre par le document d'urbanisme mis en compatibilité devra faire l'objet d'une demande au titre de l'autorisation dite « Loi sur l'Eau » visée aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement.</p> <p>Les mesures d'évitement, de réduction, le calcul des impacts résiduels et les mesures de compensations seront mises à jour et reprécisées dans le dossier d'Autorisation Environnementale unique en cours d'élaboration.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la bonne exécution des mesures de compensation par un écologue - Suivi de la recolonisation des milieux après les travaux sur une durée de 20 années.

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITE	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
		<p><u>Rappels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La restitution en compensation des zones humides est une exigence réglementaire. Cette restitution est détaillée dans l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et dans le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale, ainsi que dans les compléments à l'étude d'impact. - Le projet mis en œuvre par le document d'urbanisme mis en compatibilité devra faire l'objet d'un dossier d'Autorisation environnementale unique qui aura à préciser les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant de compensation au titre de l'autorisation dite « Loi sur l'Eau » visée aux articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement. 		
Les boisements	<p>La mise en œuvre du plan impacte des boisements qualifiés qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour partie n'accueillent pas des espèces protégées ; - Pour partie accueillent des espèces ou des habitats à enjeux et font l'objet de mesures Eviter, Réduire, Compenser dans le cadre des thématiques zones humides et milieux naturels. 		<p>Même si ces boisements ne présentent aucun enjeu particulier, des mesures d'évitement et de réduction déterminées pour les zones humides devront être étendues à l'ensemble des jeunes boisements.</p> <p>Ainsi, la mesure d'évitement portant sur l'adaptation des périodes de travaux sur l'année sera également appliquée pour les boisements afin de respecter les périodes de nidification. Les travaux de défrichement seront donc engagés à l'automne entre septembre et fin février.</p>	Il s'agit des mêmes mesures de suivi que celles liées aux zones humides et aux habitats naturels.
Phase travaux	<p>La mise en œuvre du plan pendant la phase travaux induits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des impacts sur des secteurs fragiles (dépôt éventuel de matériaux) en dehors des emprises travaux. - Dérangement et mortalité de la faune liés aux engins de travaux. - Défrichement et disparition des habitats naturels associés. 			
Zones Natura 2000	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en œuvre du plan n'a pas d'impact sur les sites Natura 2000 les plus proches. 			

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITE	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
Santé humaine				
Eau potable	- Augmentation de la consommation d'eau liée à la mise en œuvre du plan.	- L'article 4.1 du règlement de chaque zone impose le respect des normes techniques édictées par la Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles Et de Saint-Cloud (SMGSEVESC) pour le réseau d'alimentation en eau potable.		
Assainissement	- Augmentation des rejets en eaux usées.	- L'article 4.2 du règlement impose que les eaux usées et les eaux pluviales soient recueillies séparément et un respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles.		
Qualité de l'air	- La mise en œuvre du plan a peu d'impact sur la qualité de l'air.	- Distanciation des secteurs qui accueillent des quartiers mixtes de la N12. - Une desserte de transports collectifs conditionne l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. - Plafonds pour la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés. - Dispositions qui favorisent les déplacements en modes actifs.		
Les nuisances sonores	- La mise en œuvre du plan a peu d'impact sur les nuisances sonores.	- La mise en comptabilité prend en compte les nuisances sonores (éloignements des quartiers mixtes de la N12, des voies ferrées et des pistes d'essais, réaménagement de la D91 dans un nouveau tracé plus urbain inscrit dans les orientations d'aménagement et matérialisé par des servitudes de localisation sur le plan de zonage) - Article 2 du règlement : obligatoire isolement acoustique pour les nouvelles constructions à destination d'habitation situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral.		
Les déchets	- Apport de nouveaux déchets.	- L'article 4.2.4 du règlement définit les conditions de gestion des déchets.		
Les énergies	- Augmentation de la consommation énergétique.	- Les orientations d'aménagement comprennent des orientations spécifiques liées à la performance énergétique des constructions.		

THEMES	INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	PRISE EN COMPTE PAR LES DOCUMENTS DE MISE EN COMPATIBILITE	MESURES EVITER, REDUIRE, COMPENSER	MESURES DE SUIVI
Les risques naturels	- Risque moyen lié au retrait et gonflement des argiles dans les zones USm1 et USm2 lié à la mise en œuvre du plan.	- En annexe du Plan Local d'Urbanisme, il est précisé que la prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain, mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti.		
Les risques industriels et technologiques	- Risque pyrotechnique pendant la phase travaux de la mise en œuvre du plan.	- Dans le cadre de la mise en œuvre du plan, une dépollution pyrotechnique sera mise en œuvre pour assurer la sécurité des personnes à toutes les phases du projet et au-delà.		

Le paysage et le patrimoine

Le paysage	- La mise en compatibilité renforce la dimension paysagère du site qui s'inscrit sur le plateau de Satory, aujourd'hui composés d'activités économiques et militaires dispersées et de voiries touristiques peu qualitatives.	- Les orientations d'aménagement consacrent un chapitre spécifique à la trame verte dont les composantes ont tout à la fois une fonction paysagère, urbaine et écologique. - Les orientations d'aménagement, comprennent, en outre, des orientations spécifiques pour l'insertion urbaine et paysagère et pour la qualité architecturale des nouvelles constructions.	Les mesures d'évitement liées à l'étude de covisibilité approfondie, réalisée en collaboration avec la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE), l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'Etablissement public du Domaine de Versailles ont permis d'annuler tout impact négatif.	
Le Parc du Château de Versailles	- La mise en compatibilité n'a pas d'impact de covisibilité sur le parc du Château de Versailles.			
Le site classé de la vallée de la Bièvre	- La mise en compatibilité n'a pas d'impact de covisibilité sur le site classé de la vallée de la Bièvre.			
Le site inscrit	- La mise en compatibilité n'a aucune incidence sur le site inscrit de la vallée de la Bièvre et des étangs de Saclay.			
Lisières et coteaux	- La mise en compatibilité respecte les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui impose une protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sur une profondeur de 50 mètres.	- La bande de 50 mètres de la lisière est reportée sur le plan de zonage. - Article 2 du règlement : les nouvelles constructions doivent respecter la bande de protection dans la zone US, excepté dans le secteur USi qui est un site urbain constitué.		