



PLAN LOCAL D'URBANISME DU CHESNAY

Modification du PLU n° 6

- Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 Février 2005
- Révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007
- Mis à jour les 23 novembre 2007, 5 mars 2009, 20 juillet 2012 et 24 juillet 2012
- Modifié les 26 novembre 2009, 23 septembre 2010, 28 avril 2011, 18 décembre 2012, 16 décembre 2020
- Révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2011
- Mis en compatibilité avec déclaration de projet les 6 février 2014, 28 février 2017
- Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2020
- Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 14 décembre 2022
- Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2024

Rapport de présentation de la modification

Sommaire

1. INTRODUCTION

2. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DU CHESNAY

3. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

5. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les modifications apportées au règlement et au plan de zonage
(Les autres pièces du PLU applicables sont inchangées)

1. Présentation générale

Le Chesnay-Rocquencourt est une commune nouvelle résultant le 1er janvier 2019 de la fusion des communes du Chesnay et de Rocquencourt. Avant cette fusion, chacune des deux villes était dotée d'un plan local d'urbanisme. Aujourd'hui, le territoire de la nouvelle commune est donc couvert par deux documents d'urbanisme distincts.

- La Commune du Chesnay a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 15 février 2005.
- La Commune de Rocquencourt a approuvé le Plan Local d'Urbanisme le 19 décembre 2011.

La présente procédure de modification de droit commun concerne uniquement le PLU du Chesnay. Depuis son Approbation le 15 février 2005, il a fait depuis l'objet de plusieurs procédures de modifications et de mises en compatibilité afin de prendre en compte des évolutions législatives, des projets, de lui apporter des améliorations techniques

- Révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2007
- Mis à jour les 23 novembre 2007, 5 mars 2009, 20 juillet 2012 et 24 juillet 2012
- Modifié les 26 novembre 2009, 23 septembre 2010, 28 avril 2011, 18 décembre 2012, 16 décembre 2020
- Révision simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2011
- Mis en compatibilité avec déclaration de projet les 6 février 2014, 28 février 2017
- Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2020
- Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022

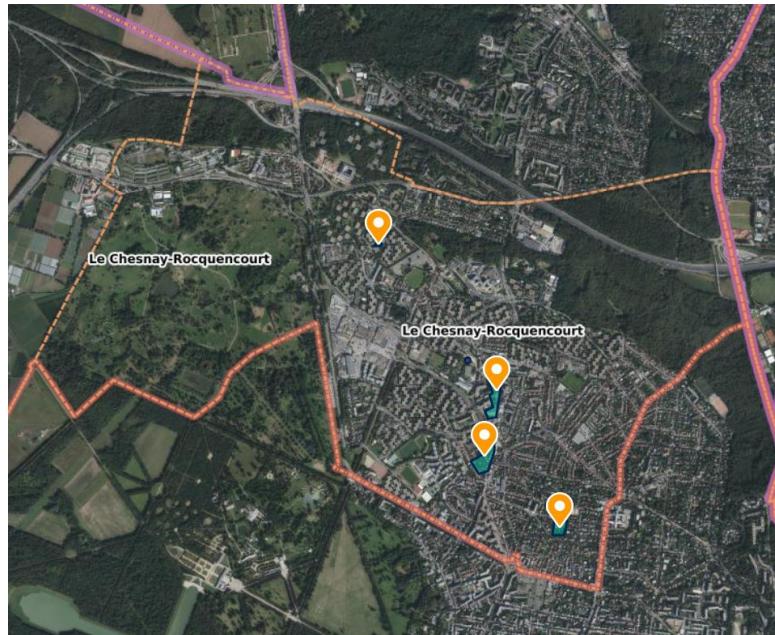
Il apparait aujourd'hui nécessaire de le modifier, en faisant usage de la procédure de modification de droit commun du PLU, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, afin d'intégrer quelques évolutions qui sont présentées et explicitées dans la suite du présent document.

2. Objet de la modification

La procédure de modification a pour principal objet la modification du règlement écrit et du plan de zonage. Elle vise à accompagner l'évolution de trois secteurs dans une volonté d'un urbanisme maîtrisé et équilibré tout en répondant aux exigences de la loi SRU ainsi que de préciser l'écriture du règlement.

La modification du PLU a pour objectif de:

1. Modifier le règlement et le plan de zonage afin de permettre un projet de logement sociaux de Versailles Habitat.
2. Préserver le patrimoine bâti et naturel du Château de Bellevue.
3. Mettre en place deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) rue de Versailles.
4. Procéder à des ajustements et précisions de l'écriture de certaines règles.



3. Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification de droit commun en application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification peut être employée à condition de ne pas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i)...

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-41 à l'article L.153-44 auquel il renvoie.

4. Compatibilité avec les documents supracommunaux

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2030

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013 (le SDRIF-e à horizon 2040 est en cours d'adoption) et s'organise autour des grandes orientations suivantes :

- Relier et structurer (orientations ayant trait au développement des infrastructures de transport, notamment)
 - Polariser et équilibrer (orientations ayant trait à la densification des espaces urbanisés et à l'encadrement des extensions urbaines)
 - Préserver et valoriser (orientations ayant trait à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).
- 
- | | |
|--|---|
| | Espace urbanisé à optimiser |
| | Quartier à densifier à proximité d'une gare |
| | Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares |
| | Les espaces boisés et les espaces naturels |
| | Les espaces verts et les espaces de loisirs |

Compatibilité de la modification :

La présente procédure de modification ne présente aucune incompatibilité avec les objectifs du SDRIF. Elle participe à la réponse aux objectifs d'optimisation des espaces urbains en rendant possible un projet de logements sociaux rue Moxouris. Les autres points de la procédure de modification ne contreviennent pas aux objectifs du SDRIF, dans la mesure où ils relèvent d'améliorations rédactionnelles du règlement, ou de la mise en place d'outils (PAPAG) de réflexion quant au renouvellement urbain de la rue de Versailles.

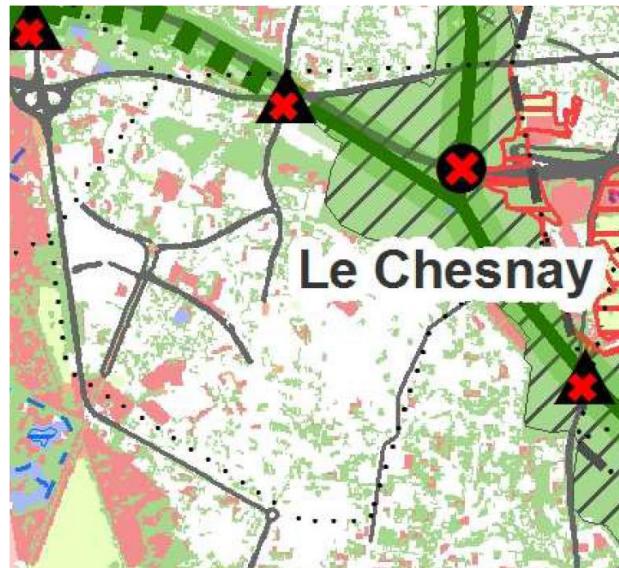
4. Compatibilité avec les documents supracommunaux

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013.



ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

Réservoirs de biodiversité

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux obstacles

Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

Occupation du sol

Boisements

Formations herbacées

Cultures

Plans d'eau et bassins

Carrières, ISD et terrains nus

Tissu urbain

Compatibilité de la modification :

La présente procédure de modification ne présente aucune incompatibilité avec les objectifs du SRCE, et ne porte atteinte à aucune composante de la trame verte et bleue. Elle vient préserver des espaces verts urbains dans le parc du château de Bellevue et participe en ce sens à la préservation de la nature en ville.

4. Compatibilité avec les documents supracommunaux

Le Plan des Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020. Le PDUIF actuellement en vigueur remonte à 2014. Il n'est plus adapté, ni aux enjeux de transition écologique, ni aux évolutions du monde économique. Sa révision a donc été lancée en mai 2022, et il devrait être adopté en juin 2024. Il s'organise autour des grands objectifs suivants :

- Développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle
- Partager la voirie et l'espace public entre les différents modes
- Décliner les stratégies de mobilités collectives à celles des transports de marchandises
- Soutenir et promouvoir les comportements vertueux, au niveau individuel comme collectif

Compatibilité de la modification :

La présente procédure de modification ne présente aucune incompatibilité avec les objectifs du futur plan des mobilités régional. Seul un point de la modification porte sur la thématique du stationnement et vise à assurer de bonnes conditions de stationnement dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, en évitant la suppression de places de stationnement existantes et en imposant la création de places de stationnement en cas de projet sur un terrain divisé. L'objectif est de ne pas aggraver la situation existante, tout en garantissant la création de nouvelles places en cas de division parcellaire aboutissant à de nouvelles constructions.

Le Programme Local de l'Habitat de Versailles Grand Parc

Versailles Grand Parc adopte tous les six ans un « Programme local de l'habitat intercommunal » (PLHi). Un second PLH est en cours. Cinq grands objectifs ont été définis dans le cadre de ce second PLH. Il s'agit de :

- Positionner Versailles Grand Parc comme instance coordinatrice de l'habitat
- Se doter des moyens communautaires pour produire plus et mieux
- Réunir les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs du Grand Paris
- Restaurer les parcours résidentiels sur l'agglomération
- Relever le défi de la conversion du parc existant.

Compatibilité de la modification :

En rendant possible un projet de logements sociaux, la présente procédure de modification s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PLH communautaire.

La mise en place de deux PAPAG rue de Versailles contribue également à répondre aux objectifs du PLH de « produire mieux », en se dotant de moyens et de temps de réflexion quant à l'aménagement qualitatif de ces deux secteurs.

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

Présentation du secteur

Plan de localisation du secteur

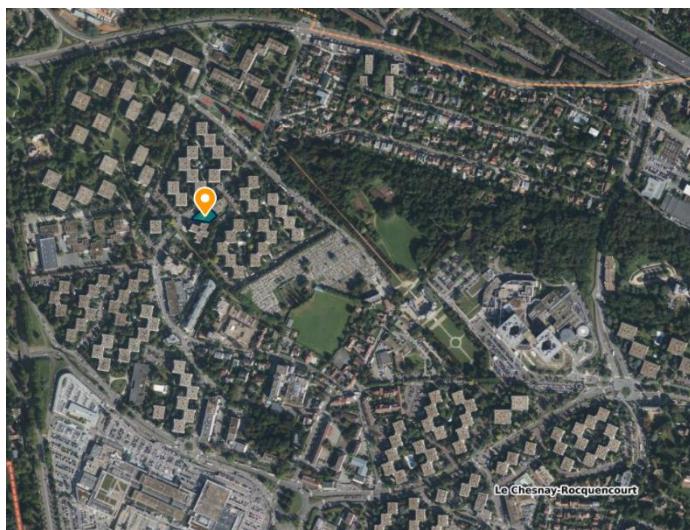


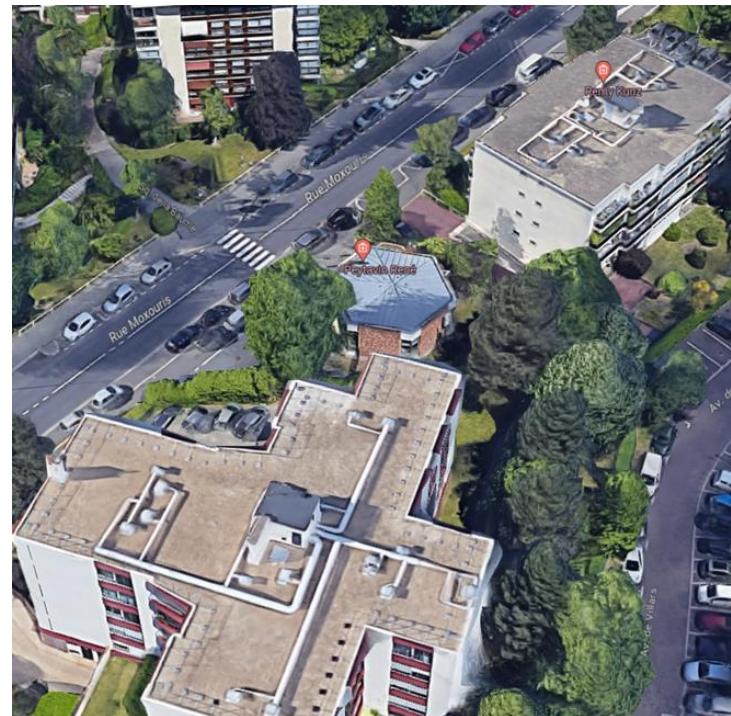
Photo du secteur d'intervention



Photo aérienne 3D du secteur



Photo aérienne 3D du secteur



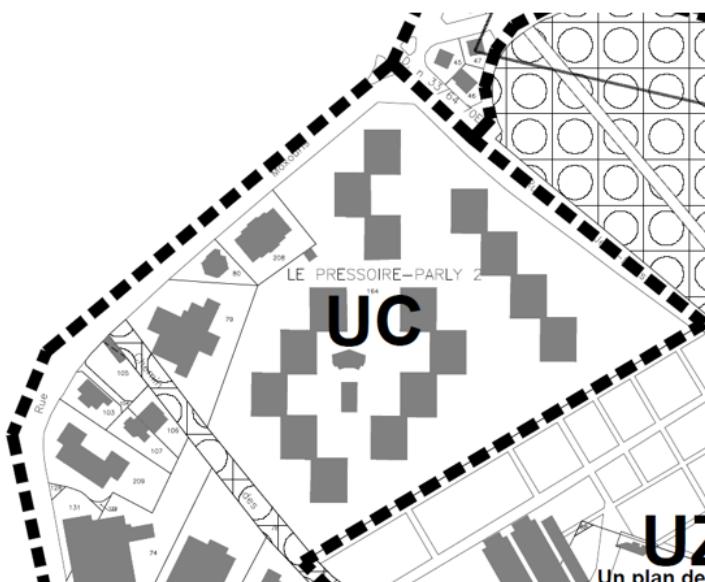
5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

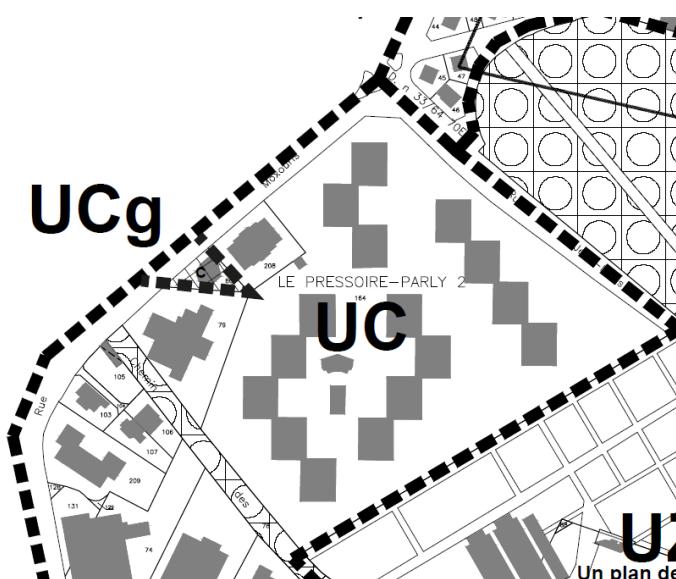
1. Modifier le plan zonage afin de permettre le projet

Créer un secteur (UCg) de plan masse sur un terrain bâti situé préalablement en UC

Extrait du plan de zonage général avant la modification :



Extrait du plan de zonage général après la modification :



Création d'un sous-secteur UCg renvoyant au secteur de plan masse

Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale

Tableau des emplacements réservés en annexe du règlement

III) Emplacement réservé pour la réalisation de programme de logements, au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme

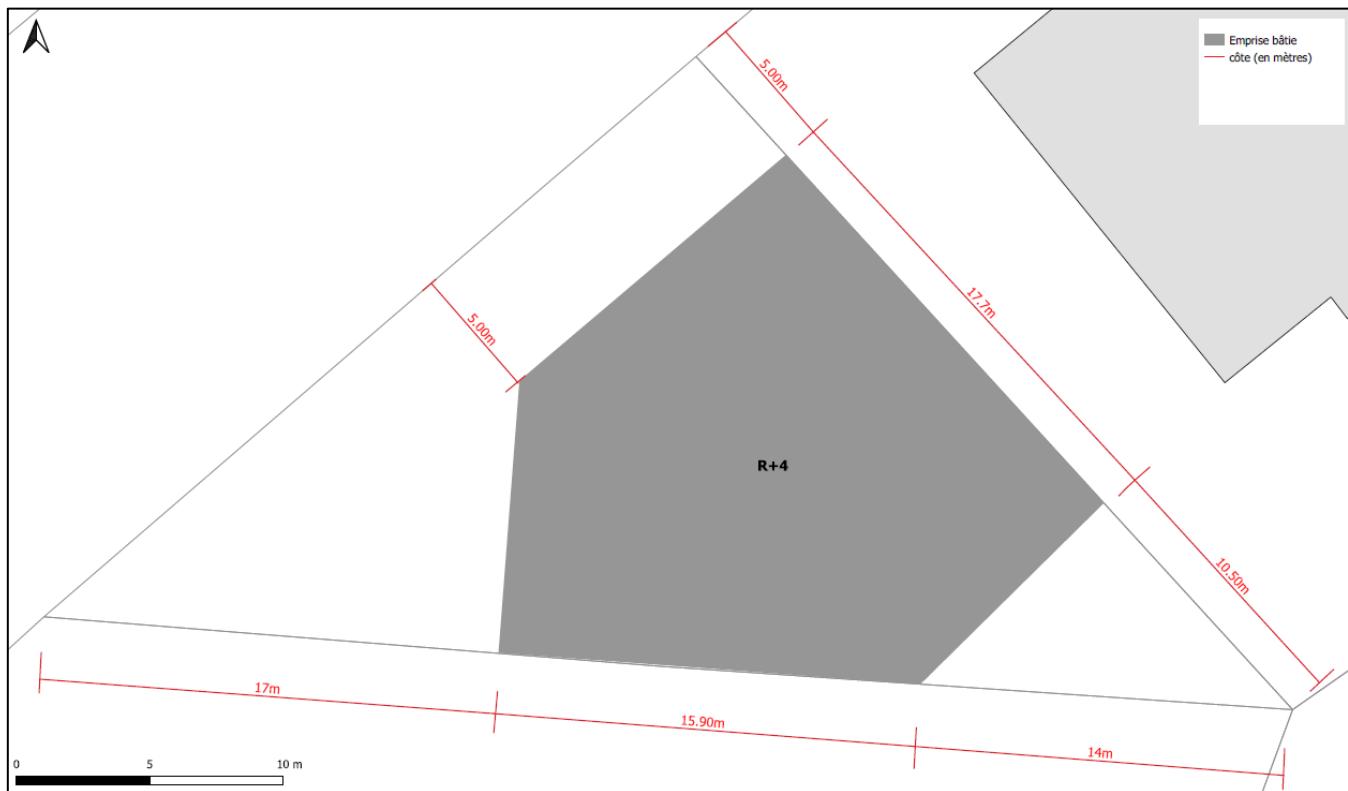
N°	Adresse du terrain	superficie	bénéficiaire	parcelles
C	64, rue Moxouris	536 m ²	Commune	AR 80
D	Avenue de la Bretèche Programme de logements locatifs sociaux	7 230 m ²	Commune	AC 34 & 38
E	16 – 20 rue Pottier Programme de logements locatifs sociaux (avec maintien des commerces existants)	6 034 m ²	Commune	AL 153, 154, 212 & 221

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement social de Versailles Habitat

1. Modifier le plan zonage afin de permettre le projet

Secteur de Plan masse



■ Emprise bâtie
— côte (en mètres)

Justifications de la modification :

Un sous-secteur de la zone UC, dénommé **UCg**, associé à un secteur de plan masse, est créé afin d'encadrer strictement la réalisation du projet, en termes d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol. Le plan masse permet également de garantir la protection de l'arbre situé au sud-ouest de la parcelle.

Ce cadre réglementaire a par ailleurs pour objet de permettre sur ce foncier de forme triangulaire, le développement d'un bâti et d'une façade sur rue répondant au gabarit des constructions voisines.

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UCg

Complément du chapeau introductif de la zone UCg

Ajout effectué dans le cadre de la modification :

Un zonage spécifique UCg est défini pour la création de logements rue Moxouris.

Justifications de la modification :

Le complément apporté au chapeau introductif de la zone UC permet d'informer les pétitionnaires de la mise en œuvre d'un secteur UCg et fait référence au secteur de plan masse, établi en application des dispositions de l'article R151-40 du Code de l'urbanisme, auquel est associé le règlement de la zone UCg.

Celui-ci permettra de fixer les règles de constructions, notamment les futures implantations et hauteurs, ainsi que l'emprise au sol.

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UCg

Dispositif réglementaire du secteur UCg

Les dispositions réglementaires du secteur UCg sont pour l'essentiel les mêmes que celles de la zone Uc. Des dispositions spécifiques sont fixées aux articles 2, 6, 7, 8, 9, 10 et 12.

AVANT	APRÈS
Article UC 2 :Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.	
<p>Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incompatibilité et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.</p> <p>Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m², doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.</p>	<p>Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incompatibilité et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolation acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.</p> <p>Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m², doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.</p> <p>Dans le secteur UCg, les constructions à destination d'habitation, à condition de s'implanter dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique.</p> <p>Le secteur UCg est concerné par un emplacement réservé mixité sociale affichant un taux de 100% de LLS au titre des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.</p>
Article UC 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	
<p>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCe et Ucf) :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à au moins 5,00 m de l'alignement ou le cas échéant, respecter la marge de recullement figurant au document graphique.</p> <p>Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5% à moins de 5 mètres de l'alignement.</p>	<p><u>Disposition spécifique au secteur UCg :</u></p> <p>Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.</p>

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UCg

Dispositif réglementaire du secteur UCg

AVANT	APRÈS
Article UC 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.</p> <p>A)</p> <p><u>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs UCd et UCe) :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la marge d'isolement décrite au point B</p> <p>B) Marges d'isolement</p> <p><u>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf au secteur UCe) :</u></p> <p>Les constructions distantes des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.</p>	<p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.</p> <p>A)</p> <p><u>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf aux secteurs Ucd, Uce et UCg) :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la marge d'isolement décrite au point B.</p> <p>Disposition spécifique au secteur UCg :</p> <p>Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones . Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone..</p> <p>B) Marges d'isolement</p> <p><u>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf au secteur Uce et UCg) :</u></p> <p>Les constructions distantes des limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L), comptée horizontalement de tout point "a" de la construction projetée au point le plus proche "b" de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point de la limite séparative le plus proche "c" pris au niveau du sol existant avant travaux.</p> <p>Disposition spécifique au secteur UCg :</p> <p>Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones . Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone..</p>

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UCg

Dispositif réglementaire du secteur UCg

AVANT	APRÈS
Article UC 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
B) Dispositions particulières : <u>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf au secteur UCe) :</u> La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement collectif peut être limitée à 4,00 m , quelque soit la hauteur des constructions. <u>Disposition spécifique au secteur UCe :</u> Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6,00 m . Règle L=H/2 (voir schéma en annexe).	B) Dispositions particulières : <u>Disposition applicable à l'ensemble de la zone UC (sauf au secteur UCe et UCg) :</u> La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement collectif peut être limitée à 4,00 m , quelque soit la hauteur des constructions. <u>Disposition spécifique au secteur UCe :</u> Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement (L) comptée horizontalement de tout point "a" de la façade d'une construction A au point le plus proche "b" d'une construction B soit au moins égale à moitié de la différence de niveau (H) entre le point "a" et le point "b" le plus proche, pris au niveau du sol existant avant travaux. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6,00 m. Règle L=H/2 (voir schéma en annexe). <u>Disposition spécifique au secteur UCg :</u> Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones,. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.
Article UC 9 : L'emprise au sol des constructions	
Non réglementée (voir article UC 13).	Non réglementée (voir article UC 13). <u>Disposition spécifique au secteur UCg :</u> Dans le secteur UCg, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones,. Des éléments de construction de type balcon peuvent être positionnés en dehors du polygone.

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UCg

Dispositif réglementaire du secteur UCg

AVANT	APRÈS
Article UC 10 : La hauteur maximale des constructions	
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00 m. Dans le secteur UCb , la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,00 m. Dans le secteur UCe , la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,00 m, hors acrotère. Dans le secteur UCf , la hauteur des constructions est limitée à la côte 173,50 NGF. Une hauteur supérieure est néanmoins possible, dans la limite de deux mètres, sous réserve d'un épannelage des toitures répondant à la pente du terrain.	Dans la zone UC, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00 m. Dans le secteur UCb , la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,00 m. Dans le secteur UCe , la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,00 m, hors acrotère. Dans le secteur UCf , la hauteur des constructions est limitée à la côte 173,50 NGF. Une hauteur supérieure est néanmoins possible, dans la limite de deux mètres, sous réserve d'un épannelage des toitures répondant à la pente du terrain. Dans le secteur UCg, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,00 m.
Article UC 13 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations	
40% au moins de la surface du terrain doit être plantée, à l'exception du secteur UCc où le ratio est fixé à 25 % et des secteurs UCe, UCf où cette disposition n'est pas applicable.	40% au moins de la surface du terrain doit être plantée, à l'exception du secteur UCc où le ratio est fixé à 25 % et des secteurs UCe, UCf et UCg où cette disposition n'est pas applicable.

Justifications de la modification :

Afin d'encadrer au mieux la future construction et sa bonne insertion dans l'environnement, le choix d'un secteur de plan masse a été retenu.

En conséquence, il est nécessaire de faire référence à ce secteur de plan masse dans le règlement écrit et de préciser sur les règles sont celles définies par le polygone d'implantation.

Aussi, ce secteur n'est pas soumis à une règle minimale d'espace vert de pleine terre, au regard de la configuration parcellaire très contrainte. Les autres règles relatives aux plantations sont néanmoins applicables, ce qui conférera un caractère végétalisé aux espaces libres.

5. Présentation et justification des modifications

A. Permettre la réalisation d'un projet de logement sociaux de Versailles Habitat

3. Justifications

La mise en œuvre de ces modifications est motivée par plusieurs raisons :

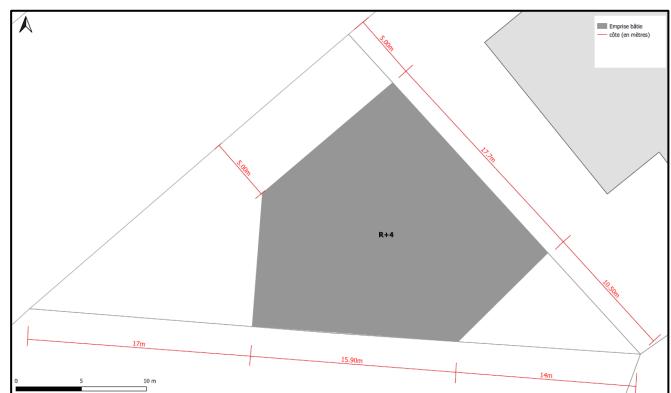
- Le site de projet est aujourd’hui occupé par un ancien local commercial. Une opération d’aménagement viendrait requalifier ce site et permettre son renouvellement urbain en créant de nouveaux logements sociaux.
- La Commune du Chesnay-Rocquencourt étant déclarée carencée en logements locatifs sociaux par un arrêté préfectoral du 28 décembre 2020, renouvelé en 2023, cette opération permettrait de répondre en partie à ce déficit, en réalisant environ 18 logements sociaux. Il convient donc de modifier le PLU, afin de permettre l’implantation du projet.
- L’ensemble des dispositions sont ainsi prévues pour que le projet s’intègre dans son environnement. Son impact sur le secteur sera de fait limité au maximum.

La future construction doit s’inscrire dans la hauteur maximale de 15 m applicable à la zone UC.

Elle s’inscrira donc en cohérence avec le gabarit de bâtiments existants dans le secteur, dont la hauteur varie entre R+3 et R+4.

Les règles définies doivent permettre de recréer sur ce terrain une façade bâtie de gabarit similaire à son environnement, en respectant également le retrait sur alignement rythmant actuellement la rue.

Secteur de Plan masse



■ Emprise bâtie
— côte (en mètres)

5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine bâti et naturel du Château de Bellevue

Présentation du secteur

Le château de Bellevue se trouve au **sud de la commune du Chesnay-Rocquencourt**.

Non loin de la Place de la Loi à Versailles, ce château est construit sur le haut-plateau du quartier St-Antoine, quartier aujourd'hui constitué d'imposantes maisons entourées de vastes jardins, parfois organisées en plusieurs logements, ainsi qu'un grand nombre de rues densément arborées.

La propriété présente un réel intérêt patrimonial bâti mais aussi paysager grâce au jardin à l'anglaise qui l'encadre. La commune souhaite apporter une protection afin d'éviter que les futures constructions aux alentours de son périmètre ne dénaturent des lieux par la mise en œuvre d'un projet sur les parties constructibles du terrain.

La volonté est de protéger ce site tout en préservant des possibilités de construire.

Plan de localisation du secteur

Source: Géoportail

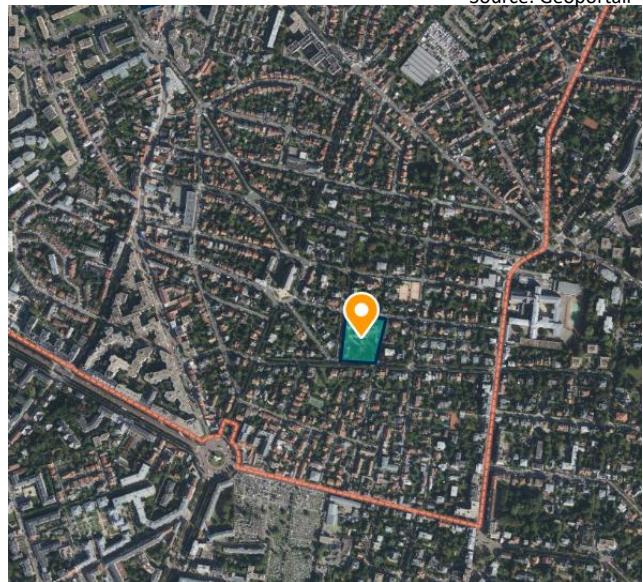


Photo aérienne 3D du secteur

Source: Googlemaps



5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

Etude patrimoniale

Le site du Château de Bellevue constitue **un patrimoine** pour la commune pour plusieurs raisons:

- **Ses particularités architecturales** (toit aigus, corniche machicoulis, haute-cheminé et haute lucarne, les deux portes piétonnes).
- **Points de vue** depuis la rue sur certains éléments remarquables de l'îlot et du château.
- **Les spécificités esthétiques de l'îlot du Château** : la demeure est entourée d'un vaste parc avec de la végétation remarquable (Grand cèdre et érable de virginie), l'annexe du château datant de la même époque et du même architecte.

Ainsi, la modification du plan de zonage et du règlement permettent d'assurer l'évolution encadrée du site tout en protégeant le patrimoine bâti et naturel du site. **Les polygones d'implantation viennent localiser la constructibilité afin de préserver les différents éléments remarquables .**



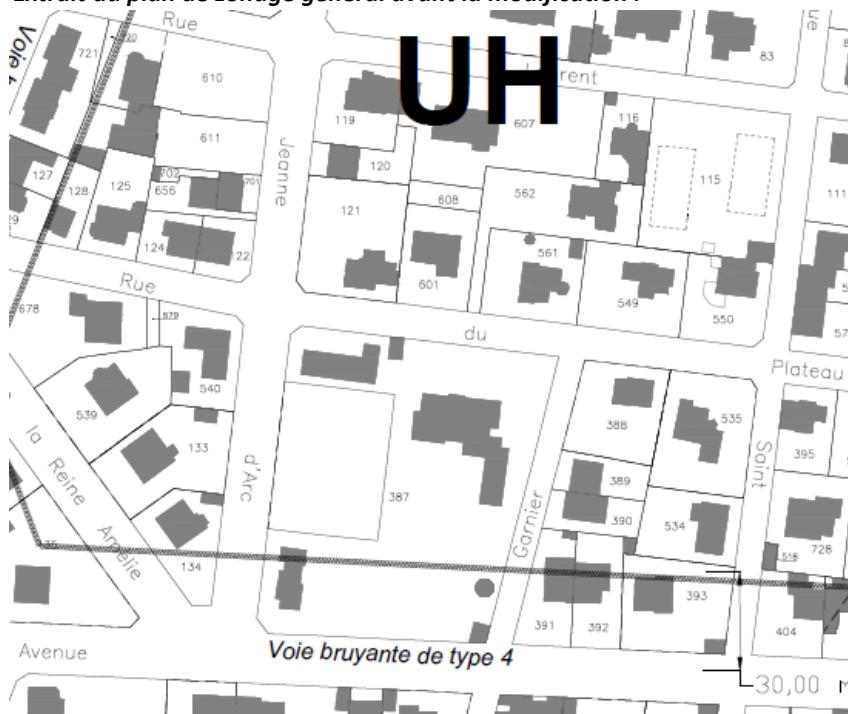
5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

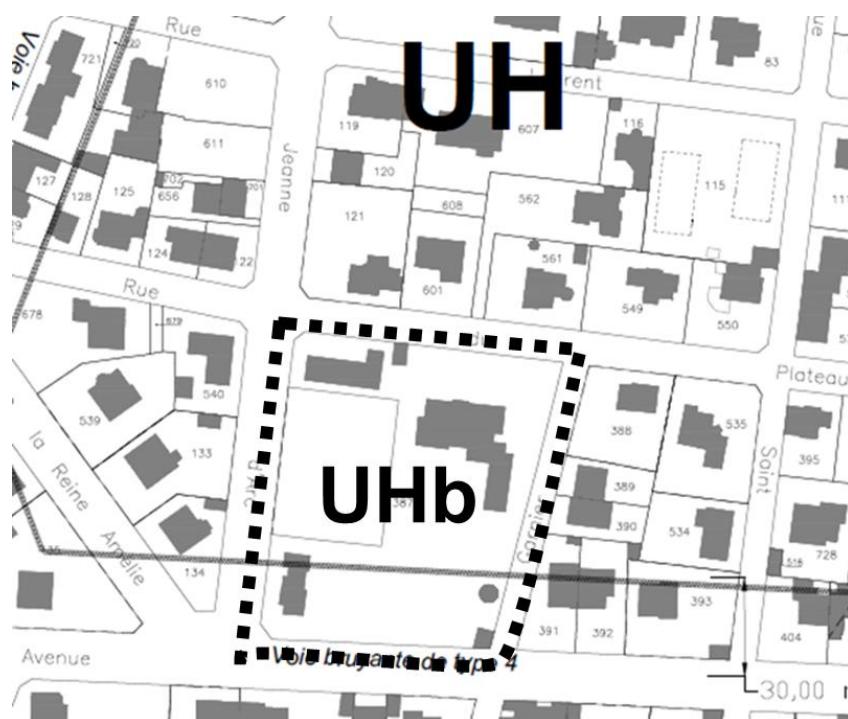
1. Modification du plan de zonage

Créer un secteur Uhb de plan masse sur le site du Château de Bellevue préalablement en UH

Extrait du plan de zonage général avant la modification :



Extrait du plan de zonage général après la modification :



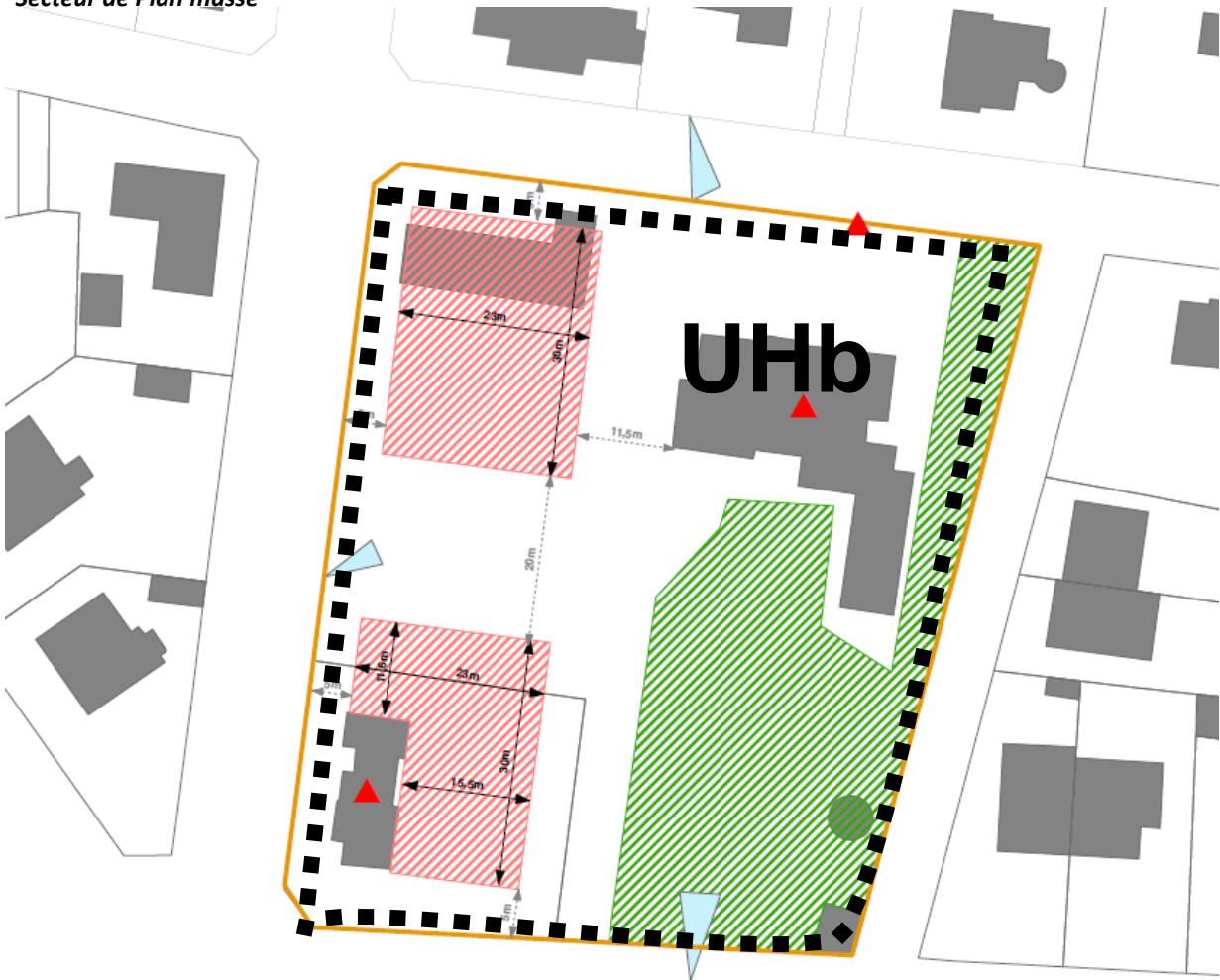
5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

1. Modification du plan de zonage

Créer un secteur Uhb, secteur de plan masse sur le site du Château de Bellevue préalablement en UH

Secteur de Plan masse



Légende

- ▲ Protection du bâti au titre de l'article L-151-19
- Protection de la clôture du titre de l'article L-151-19
- ▨ Potentiel constructible (polygones d'implantation)
- ▨ Protection du jardin au titre de l'article L-151-23
- ▢ Cônes de vue à préserver

Création d'un sous-secteur du plan de zonage et d'un secteur de plan masse avec :

- Délimitation des polygones de constructibilité possible
- Repérage des constructions à protéger (*Article L-151-19 code de l'urbanisme*)
- Identification des ensembles paysager non constructible ou à mettre en valeur (*Article L-151-23 de code de l'urbanisme*)
- Localisation des cônes de vue à valoriser et préserver

5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UH

Complément du chapeau introductif de la zone UH

Ajout effectué dans le cadre de la modification :

Le château de Bellevue au 2 avenue Jeanne d'Arc constitue un secteur spécifique en raison de ces qualités patrimoniales bâties et paysagères à préserver. Il est identifié en secteur UHb.

Justifications de la modification :

Le complément apporté au chapeau introductif de la zone UH permet d'informer les pétitionnaires de la mise en œuvre d'un secteur **UHb** auquel sont associés des polygones d'implantation des constructions. Celui-ci permettra de fixer les règles de constructions, notamment les futures implantations et hauteurs, ainsi que l'emprise au sol. Par ailleurs en application des dispositions des articles L 151-19 et L 153-23 des éléments bâties sont protégés et des espaces paysagers à préserver sont délimités sur le plan de zonage.

Dispositif réglementaire du secteur UH

AVANT	APRÈS
Article UH 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	
<p>Toute construction doit être réalisée à au moins 5,00 m de l'alignement.</p> <p>Certains éléments de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recullement (perrons non clos, balcons, débords de toiture etc...).</p> <p>Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de l'alignement.</p> <p>Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15,00 m de la lisière boisée des espaces boisés classés.</p> <p>Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.</p>	<p>Toute construction doit être réalisée à au moins 5,00 m de l'alignement.</p> <p>Certains éléments de construction peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recullement (perrons non clos, balcons, débords de toiture etc...).</p> <p>Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus, et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de l'alignement.</p> <p>Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15,00 m de la lisière boisée des espaces boisés classés.</p> <p>Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.</p>

Disposition spécifique au secteur UHb :

Dans le secteur **UHb**, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UH

Dispositif réglementaire du secteur UH

AVANT	APRÈS
Article UH 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><u>- Dispositions particulières :</u></p> <p>—</p>	<p><u>- Dispositions particulières :</u></p> <p>—</p> <p><u>Disposition spécifique au secteur UHb :</u></p> <p>Dans le secteur UHb, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.</p>
Article UH 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
<p>B) Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.</p> <p>La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à 4,00 m, quelle que soit la hauteur des constructions.</p>	<p>B) Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.</p> <p>La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à 4,00 m, quelle que soit la hauteur des constructions.</p> <p><u>Disposition spécifique au secteur UHb :</u></p> <p>Dans le secteur UHb, les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.</p>

5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UH

Dispositif réglementaire du secteur UH

AVANT	APRÈS
Article UH 9 : L'emprise au sol des constructions	
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions nécessaires aux services et équipements d'intérêt général. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie de cette dernière. Les constructions annexes isolées ne peuvent occuper plus de 10 % de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6m² pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à 500m² et 9m² pour les terrains de plus de 500m² . Toutefois, dans le secteur UHa , le pourcentage des surfaces couvertes par les constructions d'un lot ne doit pas excéder 10% . Une tolérance de 6% peut être accordée pour des dépendances basses (garage, atelier). En tous cas, l'ensemble des constructions devra être d'un seul tenant.	Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions nécessaires aux services et équipements d'intérêt général. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties sur une même unité foncière ne peut excéder 30% de la superficie de cette dernière. Les constructions annexes isolées ne peuvent occuper plus de 10 % de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6m² pour les terrains ayant une superficie totale inférieure ou égale à 500m² et 9m² pour les terrains de plus de 500m² . Toutefois, dans le secteur UHa , le pourcentage des surfaces couvertes par les constructions d'un lot ne doit pas excéder 10% . Une tolérance de 6% peut être accordée pour des dépendances basses (garage, atelier). En tous cas, l'ensemble des constructions devra être d'un seul tenant.
<i>Disposition spécifique au secteur UHb</i> Dans le secteur UHb , les constructions nouvelles s'implantent dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.	
Article UH 11 : Aspect extérieur-Clôtures	
E) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour : <ul style="list-style-type: none">• retrouver des dispositions d'origine• adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine• s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel. Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions : <ul style="list-style-type: none">• soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;• soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte.	E) Eléments repérés pour des motifs d'ordre culturel ou historique Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1- 5-7 L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurées ou modifiées dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour : <ul style="list-style-type: none">• retrouver des dispositions d'origine• adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine• s'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel. Deux possibilités de règles d'architecture s'offrent à ces restaurations de constructions : <ul style="list-style-type: none">• soit dans le cadre des règles qui ont géré la composition existante ;• soit dans le cadre d'une architecture contemporaine adaptée au contexte urbain et non pas traitée comme un objet sans contexte. <i>Pour le secteur UHb une fiche patrimoniale spécifique est annexée au présent règlement.</i>

5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

2. Mettre en œuvre un dispositif réglementaire adapté pour la zone UH

Dispositif réglementaire du secteur UH

Article UH 13 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations	
<p>- Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, la demande de permis de construire doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.</p> <p>- 40 % au moins de la surface du terrain devra être plantée.</p> <p>- Dans le secteur UHa, ce ratio est fixé à 60 %</p> <p>Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m² de cours.</p> <p>- Dans les lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux.</p> <p>- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50,00 m² de terrain.</p> <p>Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans la zone UH et le secteur UHb, 40 % au moins de la surface du terrain devra être plantée.- Dans le secteur UHa, ce ratio est fixé à 60 % <p>Pour les constructions scolaires, les surfaces de cours peuvent entrer dans le calcul de la surface d'espaces verts si elles sont plantées à raison d'un arbre par 100 m² de cours.</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans les lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux.- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50,00 m² de terrain. <p>Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².</p> <p>Dispositions spécifiques au secteur UHb :</p> <p>Des « espaces paysagers protégés », sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La représentation graphique de ces espaces protégés figure sur le plan de zonage.</p> <p>Il s'agit d'espace à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.</p> <p>Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les aménagements liés aux circulations, cheminement ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,• Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <p>Une fiche patrimoniale spécifique est annexée au présent règlement.</p>

5. Présentation et justification des modifications

B. Préserver le patrimoine la bâti et naturel du Château de Bellevue

Annexe du règlement

En complément des dispositions mentionnées à l'article UH 11 pour le secteur UHb une fiche patrimoniale est ajoutée en annexe du règlement. Elle permet d'expliquer les raisons du repérage patrimonial et paysager du site et les préconisations de protections et de mise en valeur à respecter au titre des dispositions de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le Château de Bellevue



Présentation

Adresse : 2 Av. Jeanne d'Arc
Référence cadastrale: Parcellle 071
Zone du PLU: UH
Date de construction: 1900 - 1921
Prescriptions:

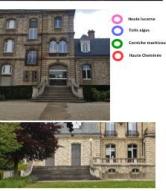
- Protection du bâti et clôture (article L-151-19)
- Protection du jardin (article L-151-23)

Historique
Le château de Bellevue à son côté été acheté par la Reine Amélie du Portugal en 1921. Elle s'y installera définitivement en 1922 où toutes les finitions de la demeure seront définitivement terminées. Ce château a été vendu après le décès de la reine en 1951.

Le patrimoine bâti et architectural

Le château
Le château de Bellevue fait partie du patrimoine de la commune pour son architecture qui combine différents styles, allant du style Renaissance au style baroque en passant par le style du Vieux Amsterdam du XVII^e siècle.

La demeure s'organise sur deux étages avec des combles. De nombreux éléments architecturaux méritent d'être relevés. Premièrement, sur la partie est du bâti le style du Vieux Amsterdam avec la présence de pignons variés, des soufflets qui soutiennent les fenêtres et des corniches sculptées sur les façades. Ensuite, il existe un rythme et une régularité particulière des fenêtres typiques du style Renaissance. De plus, le style architectural baroque se retrouve dans les ornements, fenêtres et des portes donnant un aspect décoratif des toits (faux-voiles), balustrades en forme de vase, échauguettes et corniches.
Enfin, on trouve aussi des toits aiguës s'appuyant sur des corniches à machicoulis et ornant d'un clocheton, de hautes-cheminées, ainsi que des bow-windows, ils s'ouvrent sur une façade ornée de médaillons.



Le Château de Bellevue

L'annexe du château

Au sud-ouest de l'îlot est implantée une annexe du château datant de la même époque que ce dernier, et conçue par le même architecte Leyendecker, dans un style baroque.

La clôture, murs et portes

L'îlot est encadré par des murs en pierres et des hautes grilles encadrent deux portes piétonnes, une au Nord et une au Sud.

Le portail central à l'entrée du château au Nord de l'îlot est surmonté d'un fronton portant le nom de Bellevue.

Éléments paysagers remarquables

Le site dispose d'éléments de nature remarquables notamment ses arbres avec un grand cèdre et un grand érable de Virginie, le jardin à l'anglaise, et les alignements d'arbres le long du terrain.

Le château et son parc

Le château (hors extension plus récente) et son annexe sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. A ce titre leur démolition est interdite. Il convient de préserver leur intégrité, tous les éléments architecturaux et paysagers qui les entourent et leur insertion dans l'environnement et leur insertion dans l'environnement de ces constructions. Les constructions implantées sur le même terrain doivent intégrer un travail architectural en matière de volumes et de traitement des hauteurs afin de ne pas altérer le caractère patrimonial du château et de son annexe. Tout projet concernant une rupture architecturale, démolition, hauteurs, volumes, implantations, avec les cénotes protégés et leur environnement pourra être interdit.

La clôture et le portail d'entrée

La clôture et le portail d'entrée sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Tous les travaux d'entretien et de rénovation doivent s'inscrire dans une logique de protection et de mise en valeur de la construction.

LEADS

Les espaces privés ouverts ou les autres remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les espaces ainsi protégés doivent être préservés dans leur totalité en espaces de jardins et couper à participer à l'accompagnement et à la mise en valeur de la perspective vers le château. Toute coupe ou abattage est soumis à autorisation préalable. L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf si ce dernier est nécessaire pour empêcher une situation qui justifie d'un abattage. Dans ce cas il doit être procédé à la plantation d'un arbre présentant les mêmes caractéristiques et de même type de développement à l'état de maturité.

3. Justifications

La modification du PLU permet de traduire l'analyse paysagère et patrimoniale en instaurant des protections au titre des dispositions des articles L 151-19 et L 151-23. Par ailleurs, les possibilités de constructions nouvelles sont localisées ce qui assure la préservation des cônes de vue.

Afin d'encadrer au mieux la constructibilité sur le terrain et la bonne insertion dans l'environnement de potentielles futures constructions, le choix de localiser des polygones d'implantation des constructions a été retenu.

En conséquence, il est nécessaire de préciser au sein des différents articles du règlement que de nouvelles constructions ne pourront être édifiées qu'à l'intérieur des polygones d'implantation.



5. Présentation et justification des modifications

C. Organiser l'urbanisation rue de Versailles

Présentation des secteurs

La rue de Versailles est un axe Nord/Sud structurant de la commune. Le tissu urbain y est hétérogène, avec diverses implantations bâties, divers hauteurs...la qualité des constructions est également disparate.

Plusieurs opérations de renouvellement urbain ont pu être effectuées le long de cet axe, à l'initiative d'opérateurs privés, sans réelle cohérence.

Cette situation amène la commune à engager une réflexion sur l'aménagement de deux secteurs situés le long de la rue de Versailles, dans l'objectif d'aboutir à un schéma d'aménagement garantissant la qualité urbaine. La mise en place d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est l'outil adapté pour limiter la constructibilité de ce secteur, dans l'attente de l'émergence d'une réflexion globale à l'échelle de ce secteur.

Plan de localisation des secteurs

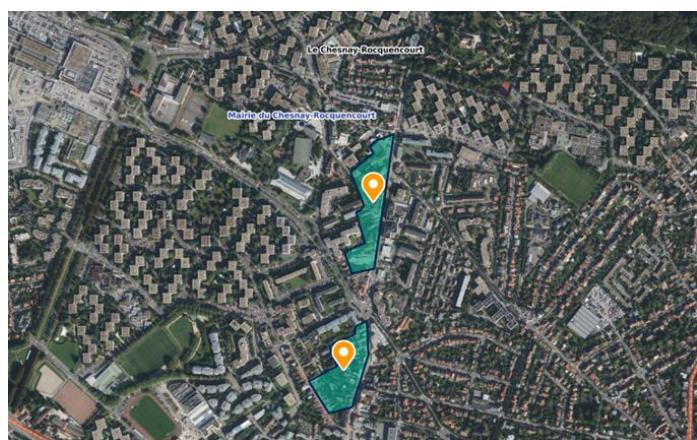


Photo aérienne 3D du secteur Nord

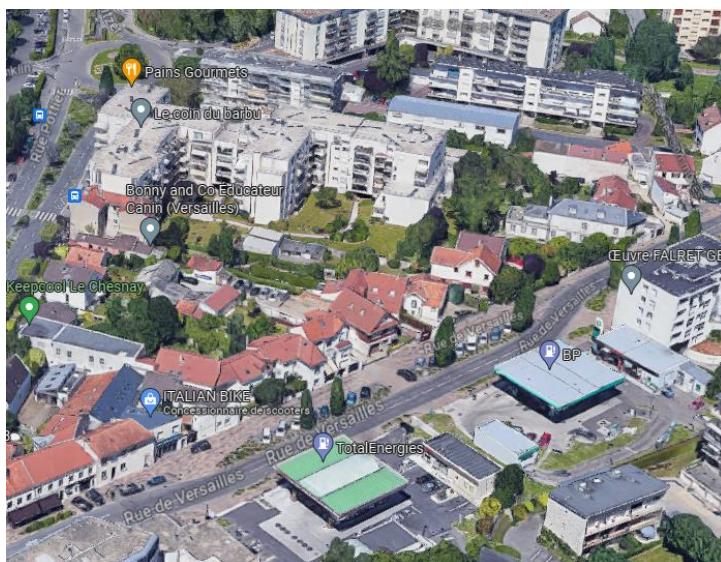


Photo aérienne 3D du secteur Sud



5. Présentation et justification des modifications

C. Organiser l'urbanisation rue de Versailles

Présentation des secteurs

Le périmètre Nord se positionne du numéro 95 au numéro 125 de la rue de Versailles. Cette section suit l'opération Kaufman et Broad en cours de finalisation au sud, et se termine au niveau de l'allée des chênes verts, face au programme immobilier développé il y a environ 10 ans. Entre ces deux programmes, le bâti reste essentiellement pavillonnaire, avec une faible homogénéité architecturale et un intérêt patrimonial relatif. La zone UA du PLU applicable permet une densification, et les propriétaires sont régulièrement sollicités par les promoteurs. Une réflexion de la Commune apparaît indispensable pour définir des règles d'évolution du secteur cohérentes au regard des programmes environnants.

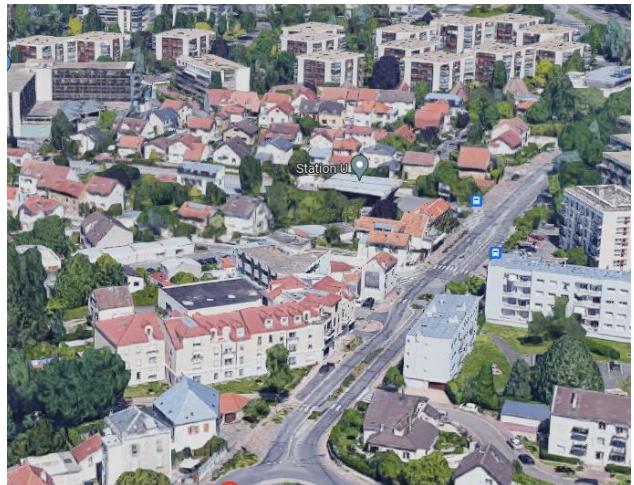


Photo aérienne 3D du secteur Nord

Le périmètre Sud se positionne du numéro 45 au numéro 75 de la rue de Versailles, entre l'immeuble construit il y a environ 15 ans au sud (43/43 bis rue de Versailles) et celui datant de la même période faisant l'angle avec la rue Caruel de Saint Martin.

Cette section n'a pas connu d'évolution majeure depuis plusieurs décennies, et se caractérise par du bâti relativement ancien, pour partie vétuste voire pour certains assez dégradé. Le périmètre est également concerné par deux servitudes importantes, puisque traversé par l'aqueduc de l'Avre et par deux importantes canalisations dépendant du réseau d'assainissement intercommunal.

Ces éléments justifient une réflexion sur un aménagement d'ensemble, prenant en compte la contrainte que représentent les servitudes sur certains terrains.

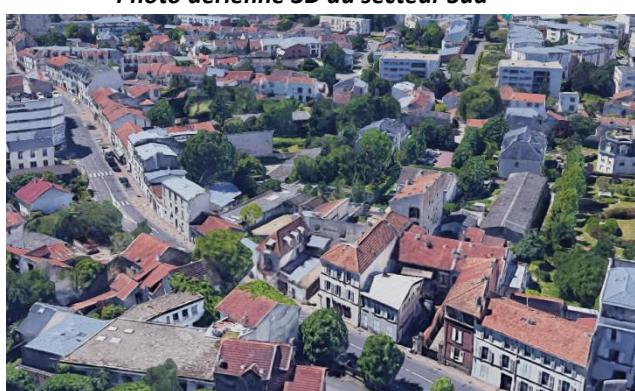


Photo aérienne 3D du secteur Sud

5. Présentation et justification des modifications

C. Organiser l'urbanisation rue de Versailles

1. Modifier le plan zonage afin de protéger le secteur

Mise en place de deux périmètres PAPAG dans le Plan de zonage

Introduction : Présentation du dispositif du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Dans les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU), le plan local d'urbanisme (PLU) peut instituer des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.

Ces servitudes, dites "PAPAG", ne peuvent toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La commune qui porte l'évolution du PLU visant à instaurer le PAPAG doit :

- justifier l'instauration de cette servitude dans le rapport de présentation du PLU ;
- et faire apparaître le périmètre du PAPAG dans les documents graphiques du règlement du PLU, en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Le PAPAG permet ainsi de fonder des refus de permis de construire sur ce périmètre pendant la durée prévue au PLU (5 ans au maximum).

Textes de référence

Principalement les articles L. 151-41, L. 152-2, R. 151-2 et R. 151-32 du Code de l'urbanisme.

5. Présentation et justification des modifications

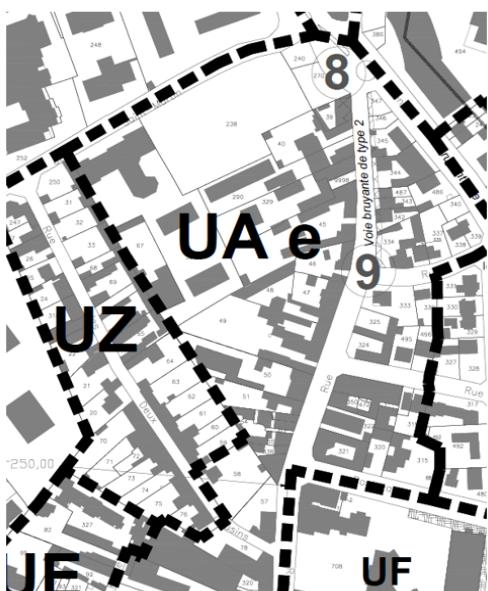
C. Organiser l'urbanisation rue de Versailles

1. Modifier le plan zonage afin de protéger le secteur

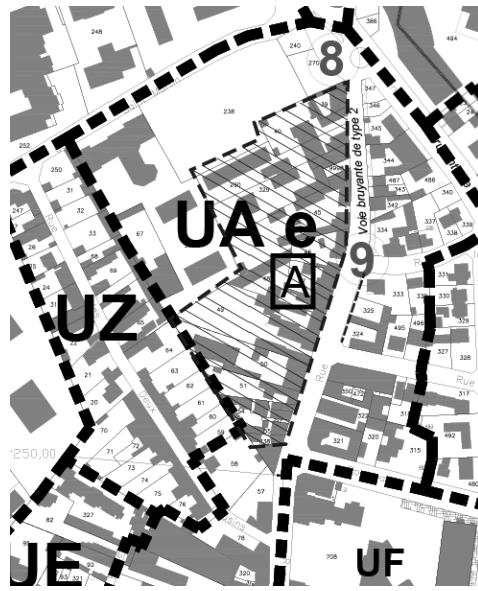
Mise en place de deux périmètres PAPAG dans le Plan de zonage

Secteur Sud

Extrait du plan de zonage général avant la modification :

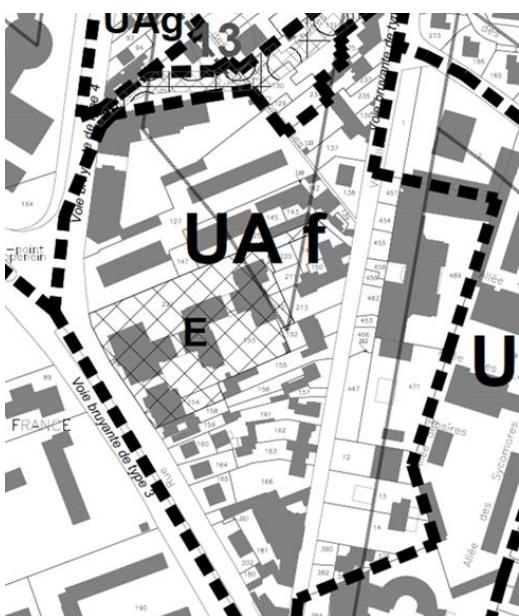


Extrait du plan de zonage général après la modification :



Secteur Nord

Extrait du plan de zonage général avant la modification :



Extrait du plan de zonage général après la modification :



Tableau des PAPAG en annexe du règlement

II) Périmètre de réflexion dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme

N°	Adresse du terrain	Superficie	Bénéficiaire	Parcelles
A	Du 45 au 75 rue de Versailles	12 413 m ²	Commune	AK39, 40, 43, 45 à 55, 227, 290, 329, 338, 355
B	Du 95 au 125 rue de Versailles	8 038 m ²	Commune	AL 134 à 143, 145, 149, 150, 152, 155 à 157, 211, 220, 224, 225, 234, 235, 237, 278 à 280, 282 AL 221, 250 (pour partie)

Justifications de la modification :

Les périmètres ont été délimités le long de la rue de Versailles, où les front bâti sont les plus hétérogènes et déstructurés, et susceptibles de faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain au coup par coup, sans réelle réflexion d'ensemble.

Par ailleurs, deux anciens PAPAG A et B ont été supprimés du plan de zonage et du tableau car ils étaient caducs.

5. Présentation et justification des modifications

C. Organiser l'urbanisation rue de Versailles

2. Dispositif réglementaire du secteur UA

Dispositif réglementaire du secteur UA

Dispositions spécifiques sont fixées à l'article 2.

AVANT	APRÈS
Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.	Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées bruyantes par arrêté préfectoral, des prescriptions d'isolement acoustique peuvent être imposées lors de la demande de permis de construire.
En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m ² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.	En cas de sinistre, la reconstruction est autorisée avec le même nombre de m ² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.
Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m ² , doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.	Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer au moins 12 logements et/ou une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 800 m ² , doit comporter une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.
<i>Au sein des périmètres de constructibilité limitée (PAPAG) repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 50 m² de Surface de Plancher.</i>	

Justifications de la modification :

Les deux secteurs nécessitent à l'avenir de pouvoir évoluer et d'être requalifiés. La volonté est d'accompagner l'évolution de ces sites afin de penser un projet global qui garantirait la cohérence de l'aménagement futur. Ainsi, la mise en œuvre de ces deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) permet de limiter la constructibilité à 50 m² pour toutes nouvelles constructions ou extensions et ce pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du PLU. Il laisse ainsi le temps de réaliser les études nécessaires à la construction de projet et à l'ensemble des orientations pour les deux sites.

5. Présentation et justification des modifications

C. Organiser l'urbanisation rue de Versailles

3. Instaurer une marge de recul rue de Versailles entre les rues Pasteur et de la résistance

Délimitation d'une marge de recul sur le plan de zonage



Complément apporté à l'annexe 1 du règlement dans le tableau des marges de recul

MARGES DE RECULEMENT

Secteur concerné	OBSERVATIONS
Marges de reculement par rapport à l'alignement (voie ou emprise publique)	
Route de Mantes (RD 307)	Marge de reculement de 10 mètres de part et d'autre de la voie
Route de Saint Germain (RD 186) Sur la largeur de la zone UG (du n°4 au n°20)	Marge de reculement de 43 m à l'Est
Rue Pierre Chaulin	Marge de reculement de 5 m au Sud
Sente des Communes De l'allée des Chênes Verts à la rue Pottier	Marge de reculement de 5 m au Sud
Rue Jean Louis Forain De la place Dutartre vers le nord	Marge de reculement de 6 m du côté Est
Rue Louis Hirsch	Marge de reculement de 23 m du côté Nord
Rue de Versailles	Marge de reculement de 2 m du côté Est entre la rue Pasteur et la rue de la résistance

Justifications de la modification :

Le règlement de la zone UA que les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou respecter un recul compris entre 5 et 10 mètres à compter de l'alignement. L'ilot situé rue de Versailles entre la rue Pasteur et la rue de la résistance doit pouvoir évoluer à l'avenir. Il n'a pas vocation à accueillir du commerce en rez de chaussée, l'implantation à l'alignement n'est donc pas justifiée. La mise en place de la marge de recul de 2 mètres permet de constituer un front bâti tout en ménageant un espace non bâti végétalisé en vis à vis de la rue. Ce dispositif assure une bonne qualité de vie pour les logements notamment à rez de chaussée en créant un espace de transition et d'intimité par rapport à la rue de Versailles.

5. Présentation et justification des modifications

D. Ajustement du l'écriture du règlement

1. Mieux encadrer la constructibilité au sein du tissu urbain pavillonnaire (zone UH)

Dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme

Ajout au règlement après la modification, zone UH aux articles 7, 8, 9, 13 :

Par dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UHb.

Justifications de la modification :

L'instruction des permis lot par lot permet de garantir une intégration paysagère satisfaisante et respectueuse des objectifs de préservation de la morphologie du tissu pavillonnaire, que l'opération soit réalisée sous la forme d'un lotissement ou sur une unité foncière existante. Cette disposition permet particulièrement de garantir l'application des règles d'emprise au sol maximale, de part de pleine terre, ou d'implantation des constructions, afin de respecter les objectifs en matière environnementale : infiltration des eaux pluviales, espace de pleine terre lot par lot, protection du couvert végétal de manière équilibrée...

Le secteur UHb fait l'objet d'un secteur de plan masse et de plusieurs protections l'identité de la propriété devant être préservée, le dispositif d'instruction lot par lot n'est pas adapté.

Préciser le calcul de la hauteur des constructions autorisées en dehors de la bande de 20 m en zone UG

AVANT	APRÈS
Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Au-delà de cette bande de 20 mètres Seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none">- les constructions annexes ;- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder 4,00 mètres, d'une construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.	Au-delà de cette bande de 20 mètres Seules sont autorisées : <ul style="list-style-type: none">- les constructions annexes ;- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder 4,00 mètres à compter du terrain naturel, d'une construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement.

Justifications de la modification :

Une précision est apportée quant au calcul de la hauteur des constructions implantée en dehors de la bande de 20 mètres en zone UG, afin de clarifier pour le pétitionnaire les modalités de calcul de la hauteur et éviter toute interprétation inadaptée de la règle au regard des intentions exprimées des rédacteurs de la règle initiale, quant à la préservation des cœurs d'ilot.

5. Présentation et justification des modifications

D. Ajustement du l'écriture du règlement

2. Amélioration de l'écriture de certaines règles

Limitation de la suppression de places de stationnement

Ajout au règlement après la modification, zones UH et UG article 12

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions suivantes s'appliquent en plus.

Justifications de la modification :

Afin d'assurer de bonnes conditions de stationnement dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, une disposition visant au maintien des places de stationnement existantes sur un terrain est ajoutée. Cette disposition s'applique également en cas de la création de nouveaux terrains. L'introduction de cette disposition vise à imposer aux pétitionnaires de conserver les places de stationnement existantes sur le terrain, même si leur nombre n'est pas conforme aux règles du PLU. L'objectif est de ne pas aggraver la situation existante, tout en garantissant la création de nouvelles places en cas de division parcellaire aboutissant à de nouvelles constructions.

Mieux encadrer les coupes et abattages d'arbres

AVANT	APRÈS
Toutes zones - Article 13 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations	
Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, la demande de permis de construire doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.	- Les plantations existantes doivent être maintenues. Les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'impossibilité, l'autorisation du droit des sols doit en indiquer la raison et proposer des solutions de remplacement. Les essences locales sont recommandées.

Justifications de la modification :

L'article 13 est modifié afin de soumettre les coupes et abattages d'arbre à autorisation. De plus, il est précisé que la possibilité de suppression des plantations qui est lié à une réelle impossibilité doit faire l'objet d'une demande justifiée pour tout type d'autorisation du droit des sols tel que permis d'aménager, déclaration préalable , permis de construire. Il convient de rappeler que la règle œuvre prioritairement au maintien des plantations sur les terrains.