

Zone UL

Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs dont la vocation différente a pour caractéristique commune d'être relativement spécialisée.

Le secteur ULa correspond aux deux terrains formant de part et d'autre de la rue de Versailles (Domaine du Bel Manoir et terrain accueillant des locaux de formation rattachés au SGAP) l'entrée de ville nord.

Le secteur ULb correspond au site du Centre hospitalier André MIGNOT.

Le secteur ULc correspond au site du SGAP de Versailles.

Le secteur ULd correspond au Centre médico-chirurgical de Parly II (Institut privé de santé).

ARTICLE UL.1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits.

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- Les dépôts de véhicules à ciel ouvert concernant 10 unités ou au delà, à l'exception du secteur **ULc**.
- Les établissements industriels, dans les secteurs **ULb** et **ULd**,
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à l'exception du secteur **ULa** ,

ARTICLE UL.2 - Occupations et utilisations des sols admises sous conditions.

Les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être admises quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition que toutes dispositions soient prises pour réduire les nuisances pouvant subvenir (nuisances sonores ou olfactives , émissions de fumées ou poussières,..) 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 constructions à usage d'habitation ne sont autorisées :

- dans le secteur **ULb**, que si elles sont destinées au personnel de l'établissement hospitalier ;
- dans les secteurs **ULc** et **ULd**, que si elles sont destinées aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Dans le secteur **ULa**, 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.

Les travaux et ouvrages liés aux infrastructures sont autorisés, sous réserve de veiller à leur insertion dans le site.

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 m² pour les mêmes destinations dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

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

A). Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les terrains dont l'accès est constitué par une bande ou servitude de passage, ces dernières devront présenter une largeur minimale de **3,50 mètres**, pour permettre notamment le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent également être déterminés en tenant compte des éléments présents sur l'emprise de la voirie (plantations, supports d'éclairage public ou d'autres réseaux, etc...).

B). Voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimale de toute voie nouvelle ne pourra être inférieure à **3,00 mètres** de largeur. Dans le cas où la voie dessert au moins trois logements, une emprise minimale de **4,00 mètres** de largeur, trottoir(s) compris sera exigée.

Dans tous les cas, les voies privées doivent avoir des caractéristiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers puissent faire demi-tour par une manœuvre simple.

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

A) Eau.

Toute construction ou autre occupation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

B). Assainissement.

Toutes les voies publiques de la commune sont équipées de canalisations ou d'ouvrages d'assainissement collectifs.

Aussi, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement et par le règlement sanitaire départemental.

Quel que soit le type de collecteur desservant la propriété, la séparation du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées doit être assurée jusqu'en limite de la voie publique.

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

Afin de satisfaire à l'objectif de maîtrise du ruissellement, le débit de rejet au réseau public devra correspondre aux obligations techniques imposées par les services gestionnaires de ce réseau, au besoin par la mise en œuvre de techniques de stockage et/ou de traitement et/ou de réutilisation des eaux pluviales pour chaque parcelle.

La demande d'autorisation de construire ou d'aménager devra permettre d'identifier l'ensemble des réseaux et dispositifs.

C). Réseaux.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront être enterrés jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

D) Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, et dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur.

ARTICLE UL.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

ARTICLE UL.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à **5 mètres** au minimum de l'alignement, en respectant le cas échéant les marges de reculement figurant sur le plan de zonage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de parking édifiées en dessous du sol naturel, ainsi qu'aux petites constructions correspondantes aux issues de secours et puits de ventilation de ces parkings.

Les rampes accessibles aux véhicules ne pourront avoir une pente supérieure à 5 % à moins de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE UL.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions 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.

Règle $L=H$ (voir schéma en annexe).

Cette distance ne peut être inférieure à 8,00 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable :

- 1) aux constructions souterraines sous les conditions suivantes :
 - le sommet des constructions ne doit pas dépasser le niveau du sol naturel avant travaux ; des édicules techniques de surface (ventilation, sortie de secours) sont autorisées mais ne pourront être implantés à moins de 2,50 m des limites séparatives.
 - ces constructions doivent être destinées à un usage de stationnement. Un usage médical est également autorisé dans le secteur **ULd**.
- 2) dans le secteur **ULd**, aux constructions existantes implantées en limite séparative, qui pourront être surélevées pour habiller l'héberge d'une construction mitoyenne (cette disposition n'est pas applicable aux constructions implantées en limite de la zone **UG**).
- 3) dans les secteurs **ULa** et **ULc**, aux parties de constructions qui ne comportent pas de baie de pièces principales ; la marge d'isolement est dans ce cas ramenée au tiers de la différence d'altitude entre les deux points considérés, sans pouvoir être inférieure à **5,00 m**.

Les constructions devront le cas échéant respecter les marges de reculement figurant au document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage de parking édifiées en dessous du sol naturel, ainsi qu'aux petites constructions correspondantes aux issues de secours et puits de ventilation de ces parkings.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

ARTICLE UL.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A) Règle générale :

Les constructions non contiguës 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 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 distancene peut être inférieure à **8,00 m**.

Règle L=H (voir schéma en annexe).

B) Dispositions particulières :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'eau ou d'énergie.

La marge d'isolement entre deux constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif peut être limitée à **4,00 m**, quelque soit la hauteur des constructions.

ARTICLE UL.9 - Emprise au sol.

Non réglementée (voir article UA 13).

ARTICLE UL.10 - Hauteur maximum des constructions.

Dans les secteurs **ULa, et ULc**, la hauteur des constructions ne pourra excéder **12,00** mètres

Dans le secteur **ULb**, la hauteur des nouvelles constructions implantées isolément est limitée à la cote **155 N.G.F.**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui dépassent déjà cette cote et pour lesquels la hauteur maximale est celle existante à la date d'approbation du P.O.S (22 février 1985).

Dans le secteur **ULd**, la hauteur de toute nouvelle construction ne pourra excéder **la côte 149 NGF**. Une tolérance de 1 mètre est accordée pour les petitsédicules techniques devant être implantés en toiture.

Il pourra être dérogé au paragraphe précédent en cas de réalisation d'une colonne de circulation verticale non créatrice de surface de plancher desservant des constructions existantes dépassant le plafond de hauteur. Cette colonne devra obligatoirement être accolée à une colonne de circulation verticale existante, dont elle ne pourra dépasser la hauteur et la saillie de façade par rapport à la construction desservie.

ARTICLE UL.11 - Aspect extérieur-Clôtures.

En complément des dispositions du présent article, un cahier derecommandations architecturales est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme (Le contenu de ce cahier n'a qu'une valeur de recommandation).

A) Dispositions générales

- Aspect extérieur.

Les terrains non bâtis et les constructions existantes doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni aux caractéristiques de la zone, ni à l'harmonie des paysages.

	Prescriptions	Interdictions
Traitement architectural	Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages, y compris en cas de recours à une architecture contemporaine	
Traitement de façade	Les matériaux de type recouverts composite (parpaings, carreaux de plâtres, agglomérées) seront obligatoirement enduits ou d'un parement aussi bien pour des raisons d'aspect que de protection Les imitations de matériaux pourront être autorisées uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants	
Toitures Matériaux de couverture Châssis de toit Toit terrasses Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées en toiture :	Les toitures devront être recouvertes par les matériaux suivants : tuile, ardoise, zinc, verre, cuivre Pour les toitures non visibles de la voie publique, d'autres matériaux de couverture pourront être autorisés uniquement si leur qualité et leur aspect permet de garantir une insertion compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture. Peuvent être autorisés uniquement - pour les travaux de rénovation ou d'extension de constructions existantes et présentant déjà ce type de couverture - en secteur ULc, pour des constructions non visibles de la voie publique. - pour des toits végétalisés, sous réserve d'une insertion satisfaisante dans l'environnement et de caractéristiques garantissant leur pérennité. Au niveau sommital de la construction, cette terrasse végétalisée devra être inaccessible. Les caractéristiques de ces différents éléments (matériaux, couleurs, proportions, logique d'implantation) doivent participer de leur bonne intégration par rapport au bâtiment auquel ils se rattachent, et de leur discrétion.	Les toitures couvertes de matériaux de teinte vive
Antennes paraboliques Coffrets de volets roulants	Sur les toits, elles devront avoir la même teinte que la couverture et ne pas être visibles de la rue Sur les constructions existantes faisant l'objet de travaux de rénovation, ils ne pourront être installés en saillie de la façade qu'en cas d'impossibilité technique de l'intégrer en intérieur ou dans le tableau . La saillie devra dans ce cas être la plus réduite possible et ne pourra dépasser 0,20 mètre ; la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.	Interdites en façades Interdits en extérieur pour les constructions nouvelles

B) Clôtures.

Les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques ou privées peuvent être constituées :

- par un mur bahut de **0,90 m** surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive ; la hauteur totale ne pouvant dépasser **2,00** mètres.

Le mur bahut doit être réalisé en pierre, en meulière, en brique naturelle ou peinte, ou en maçonnerie recouverte d'un crépi lissé de couleur claire.

La grille devra être peinte d'une couleur sombre

- ou sur un autre modèle dans la mesure où ce dernier participe par ses matériaux et sa composition d'une meilleure insertion dans l'environnement, ou répond dans le cas du secteur **ULc**, à une obligation de sécurité liée à la nature de l'activité exercée.

C) 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 :

- 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 :

- 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.

ARTICLE UL.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Les dispositions du présent article sont applicables à tous travaux ou constructions, même si ceux –ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative

A) Obligations selon la destination des constructions

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des occupants des constructions et installations, y compris en cas de changement d'affectation ou de destination, il est exigé :

1) Pour les constructions à destination d'habitation:

- 1 place de stationnement par tranche de **40,00 m²** de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les structures d'hébergement de type foyer-logement, le ratio est fixé à une place de stationnement pour 3 chambres

Pour les constructions neuves, 75% de ces places au moins doivent être aménagées en sous-sol.

Les places commandées (places dont l'accès impose de traverser une autre place) ne doivent pas excéder 25 % du total et doivent être affectées au même logement.

Des espaces de stationnement doivent être prévus pour les "deux roues" et les voitures d'enfants. Ils devront être d'accès facile (de plain pied ou relié à l'extérieur par une rampe ou un ascenseur praticable par les deux roues) et dimensionnés en fonction du nombre de logements.

Une aire de stationnement pour véhicule de déménagement peut être imposée sur le domaine privé.

2) Pour les constructions à usage de bureau :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement. 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf dans le cas d'un changement de destination (Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur **ULc**).
- Pour les constructions situées dans un rayon de 1 km autour des gares SNCF, la surface affectée au stationnement peut être réduite à 40 % de la surface de plancher.

3) Pour les établissements industriels.

- Une place de stationnement par **80,00 m²** de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par **200,00 m²** de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par **25,00 m²** de surface de plancher.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

4) Pour les établissements commerciaux et artisanaux :

a) commerces et restaurants

- pour les commerces ; la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant

En application des dispositions de l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale précisée dans le dit article, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

b) hôtels

- une place de stationnement pour deux chambres.

Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environ) .

- dans le cas d'une construction neuve, 75% au moins des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol.

c) activités artisanales

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés lorsque les livraisons inhérentes à la nature de l'activité risquent, en fonction du contexte local (étroitesse de la chaussée, voie à forte circulation, etc...) de causer une gêne sensible à la circulation.

5) salles de spectacles et de réunions.

Le nombre de places de stationnement est fonction de leur capacité d'accueil. Les besoins en stationnement et les aménagements retenus sont explicitement précisés dans la demande de permis de construire.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

6) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- Une place de stationnement pour deux lits, plus les aménagements nécessaires au personnel médical, dont les besoins en stationnement sont explicitement indiqués dans la demande de permis de construire.
- Pour les services de consultations externes, il sera demandé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Une aire permanente pour les livraisons peut être exigée.

7) Pour les autres équipements d'intérêt collectif

Le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la

capacité d'accueil, de la nature et du mode de fonctionnement de l'équipement, en prenant en compte la situation géographique, la qualité de la desserte par les transports collectifs et l'offre publique de stationnement déjà existante notamment dans le cas d'équipements regroupés.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

B) Dispositions générales :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Il peut être exigé des places supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, de déménagement et de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de **300 m** du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits aménagements. Cette disposition n'est pas applicable aux établissements visés par les paragraphes 3, 4 et 6.

Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Modalités de calcul du nombre de places :

- Les places de stationnement ne devront pas pour être comptabilisées contrarier le débattement des portails et portillons d'accès.
- Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher créée, toute tranche entamée doit correspondre à une place de stationnement.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination, le nombre de places exigibles est calculé sur la surface totale de l'établissement, et non sur la seule surface créée (Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions à usage d'habitation individuelle).

ARTICLE UL.13 - Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

- 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.

Dans les secteurs **ULa** et **ULc**, en raison de la situation dominante de ces terrains, un rideau d'arbres pourra être imposé pour masquer l'impact visuel de constructions vers le Sud.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

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.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par **50,00 m²** de terrain. Un écran planté de haute tige doit être aménagé autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de **1000 m²**.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède **2000 m²**, celles-ci doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer leur aspect et réduire leurs nuisances.

ARTICLE UL.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

(Suppression des COS de par la Loi n°2014-336 du 24 Mars 2014, dite Loi ALUR).