

ZONE US

La zone US couvre les espaces du secteur de Satory Ouest destinés à être aménagés pour créer un pôle urbain à caractère mixte.

La zone US fait l'objet d'orientations d'aménagement définies sur le secteur de Satory Ouest, figurant en pièce n°2-b du PLU, afin de garantir la cohérence de la réalisation du projet dans le temps.

La zone US est composée de quatre secteurs :

- le secteur USE, site d'aménagement des pistes d'essais,
- le secteur USi, espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques,
- le secteur USm comprenant 4 sous-secteurs correspondant aux quartiers mixtes de Satory Ouest détaillés dans les orientations d'aménagement :
 - USm1 : quartier « Bastion »,
 - USm2 : quartier « Parc », en deux parties : USm2 « nord » et USm2 « sud »,
 - USm3 : quartier « Gare », en deux parties : USm3 « nord » et USm3 « sud »,
 - USm4 : quartier « Lisière ».
- le secteur USv, comprenant un sous-secteur, correspondant aux espaces aménagés en espace public structurant (parc, onde verte active, mail principal, partie est du quartier Lisière). Dans le sous-secteur USv2 sont en outre admises les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Tout projet doit être nécessairement compatible avec les orientations d'aménagement. Ces dernières complètent le règlement.

Article US 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans toute la zone US :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte aux caractéristiques du projet, telles qu'elles sont définies dans les orientations d'aménagement ;
- l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

- 2. En outre, dans le secteur USi :**
 - les constructions à destination de commerce et d'activités de services à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
 - les entrepôts non liés à une autre activité.
- 3. Dans les secteurs USe et USv :**
 - les constructions, installations ouvrages ou travaux qui ne sont pas prévus à l'article 2 ci-après.

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

2.1 – La destination des constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur de Satory Ouest.

2.2 – Sont en outre soumises à des conditions particulières les constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur USi et le sous-secteur USm1 :

1. les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur ;
2. les constructions à destination de commerce et de restauration, dès lors qu'elles répondent exclusivement à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du secteur ;
3. les constructions à destination d'artisanat dès lors qu'elles sont liées aux activités économiques implantées dans le secteur.

2.3 – Dans le secteur USe, seuls sont admises les constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à :
 - la réalisation des pistes d'essais, à leur fonctionnement et aux activités qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
 - un service public ou d'intérêt collectif lié aux pistes d'essais ou aux besoins de desserte du site de Satory Ouest ;
 - l'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement du secteur ;
 - l'aménagement paysager, hydrologique, écologique du secteur et viaire.

2.4 – Dans toute la zone US, à l'exception du secteur USi

Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent être implantées dans le respect de cette protection.

L'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement du secteur est admise.

2.5 – Dans le secteur USv, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère paysager du secteur seules sont admises les constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'aménagement d'un site de baignade ;
2. les constructions légères liées aux services de loisirs tels que kiosques, cabines de bain, ...
3. les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'aménagement d'un équipement public de loisir ou sportif ;
4. les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'aménagement d'espaces publics, paysagers et circulés ;
5. l'aménagement paysager, hydrologique, écologique et viaire du secteur ;
6. les infrastructures liées aux réseaux, à la gestion de l'eau, à la voirie ou aux transports ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
7. En outre, dans le sous-secteur USv2, les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 – Définition

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

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur

lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

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

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

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

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

3.2.3 – Conditions particulières

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

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

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

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

4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la

réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

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

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

4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements...) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple ...), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiés. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des événements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

4.2.3 – Réseaux divers

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

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

4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

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

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

Article US 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

6.1 – Modalités d'application de la règle

6.1.1 - Champ d'application

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

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

Toutefois, **dans les sous-secteurs USm2, USm3 et USm4**, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes uniquement à la circulation piétonne et cycle est régie par les dispositions de l'article US7.

6.1.2 – Définition

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

6.1.3 – Modalités de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade, jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons.

6.2– Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement en un point au moins, soit en recul de ce dernier.

La limite entre l'espace privé et l'espace public fait l'objet d'une matérialisation qualitative (noue, clôture, matériaux au sol), en harmonie avec le traitement de l'espace public et des architectures.

En outre, dans le sous-secteur USm4, les constructions doivent être implantées à l'alignement en un point au moins.

6.3 - Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles sont implantées au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Des passerelles reliant deux constructions à destination principale d'activités économiques peuvent être créées au-dessus des voies dès lors qu'elles se situent au moins à 5,00 mètres au-dessus du niveau de la voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

7.1 – Champ d'application

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

7.2 – Définitions

○ Retrait

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

○ Pièces principales et pièces secondaires

L'implantation des constructions peut être différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

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

○ Baie

Ne constitue pas une baie :

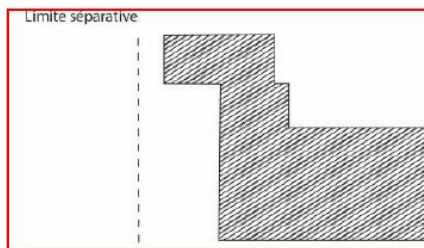
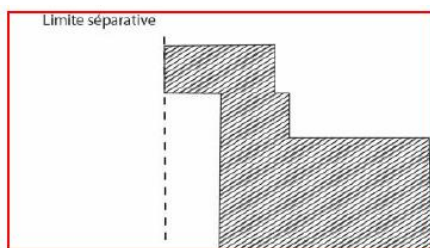
- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

7.3 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives totalement ou partiellement, soit en retrait de ces dernières.

Implantation en limite séparative

Implantation en retrait



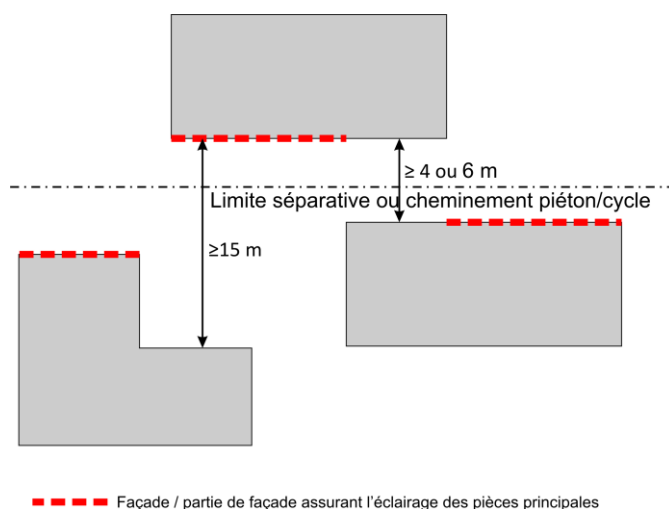
7.4 - Calcul des retraits

7.4.1 - Pour les constructions à destination principale d'habitation

L'implantation des constructions à destination principale d'habitation doit respecter une distance minimale par rapport aux constructions non contiguës implantées sur un terrain limitrophe.

Cette distance est au moins égale à :

- 15 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales,
- 6 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires,
- 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.



7.4.2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

7.4.3 - Pour les constructions ayant une autre destination

Le retrait doit être au moins égal à :

- 6 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis comportent des baies,
- 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.

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

8.1 – Définitions

- Distance entre deux constructions

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

- Pièces principales et pièces secondaires

L'implantation des constructions peut être différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

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

- Baie

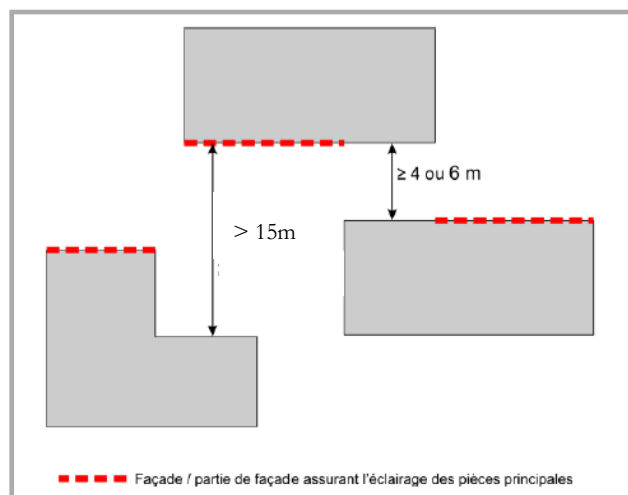
Ne constitue pas une baie :

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

8.2 – Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale par rapport aux constructions implantées sur une même propriété.

- Dans le cas où au moins une des constructions est à destination principale d'habitation, cette distance est au moins égale à :
 - 15 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales,
 - 6 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires,
 - 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.



- Dans les autres cas, cette distance au moins égale à :
 - 6 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis comportent des baies,
 - 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.

8.3 – Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Dans le secteur USv, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Article US 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Toutefois, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Article US 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Définition

La hauteur maximale des constructions est définie par une mesure comptée verticalement entre :

- le point bas de référence qui correspond au niveau de l'emprise publique en son point haut, après travaux, au droit de la construction ;
- et le point haut de la construction qui correspond au sommet de l'acrotère ou au sommet du faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

L'acrotère est plein et a une hauteur minimale d'un mètre. Cette hauteur peut être inférieure dès lors qu'aucun élément technique n'émerge du sommet de l'acrotère.

10.2 – Règle générale

Pour les constructions à destination principale d'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 18 mètres.

Pour les constructions ayant une autre destination, leur hauteur ne doit pas excéder 20 mètres. Toutefois, dans les sous-secteurs USm2 "sud" et USm3 "sud", leur hauteur ne doit pas excéder 18 mètres.

Il est rappelé que tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement, qui définissent, le cas échéant, le nombre de niveaux des constructions.

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur. Sa hauteur se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessous du plancher haut immédiatement supérieur. Chaque niveau ou partie de niveau d'une construction à destination d'habitation, engendrant de la surface de plancher, présente une hauteur minimale de 2,70 mètres.

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

Non réglementé.

Toutefois, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Article US 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Il est rappelé que tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

12.1 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les constructions à destination de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Pour les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres.

Pour les autres constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum 1,2 place par logement.

2) Pour les constructions à destination de commerces :

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

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places à réaliser est adapté aux besoins de l'opération, en tenant compte des volumes prévisionnels de personnels et de visiteurs accueillis, de la desserte dans les différents modes de déplacements et des réserves de capacités dans les parcs de stationnement existants ou programmés ou en cours de réalisation situés dans un rayon de 300 mètres, dans la limite de :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun délimités au plan de zonage 3-c-7 ;

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher en dehors de ces périmètres.

4) Pour les constructions à destination d'industrie, la surface affectée au stationnement est adaptée aux besoins de l'opération, en tenant compte des volumes prévisionnels de personnels et de visiteurs accueillis, sans être supérieure à 20% de la surface de plancher.

5) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ainsi qu'aux commerces en gare, il n'est pas exigé un minimum de places de stationnement.

12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

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

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

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

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

12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Elles peuvent également être réalisées dans des constructions en silo. Ces dernières par leur volumétrie et leur qualité architecturale doivent répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande. A ce titre, les pergolas, carports et auvents, ne sont pas considérés comme des constructions annexes.

Les rampes d'accès aux stationnements doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Toutefois, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface dans les cas suivants :

- dans le secteur USi, dans la limite de 25% des places de stationnement requises ;
- dans le sous-secteur USm1, dans la limite de 10% des places de stationnement requises ;
- dans le secteur USE ;
- pour les constructions comportant moins de trois logements. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Dès lors que les aires de stationnement sont réalisées en surface, leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

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

Les exigences réglementaires en matière de stationnement et de rechargement des véhicules électriques et hybrides doivent être prises en compte, telles que précisées par les articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'habitation.

12.4 – Localisation des stationnements requis

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article peut être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

Par dérogation à l'alinéa précédent et dans un objectif de mutualisation, le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes, sans besoin de justifier d'une impossibilité particulière :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres par rapport au terrain d'assiette du projet ;
- en justifiant de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres par rapport au terrain d'assiette du projet.

Le rayon de 300 m peut être porté à 500 m, dès lors que le parc de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation est situé à proximité d'une offre de transports en commun ou de mobilité active desservant le terrain d'assiette du projet.

Dans les secteurs de la ZAC Satory Ouest, le foisonnement des places est autorisé dans les conditions prévues par l'OAP et à condition qu'une même place concédée dans un parking public ou privé ne soit pas comptabilisée au titre de plus d'une construction soumise à des normes minimales en application du présent article.

12.5 – Le stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH figurant en annexe du présent règlement).

Cet espace est :

- intégré à la construction ou couvert, exclusivement réservé aux vélos, sécurisé et équipé de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- situé de préférence au rez-de-chaussée, facilement accessible depuis l'espace public et les accès aux constructions.

Si le constructeur démontre l'impossibilité de localiser cet espace en rez-de-chaussée, il peut être réalisé ailleurs dans la construction mais doit toujours être facilement accessible, à proximité d'un ascenseur suffisamment grand pour y faire entrer un vélo ou d'une rampe de pente inférieure à 12%.

Dès lors que l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est situé :

- au rez-de-chaussée de la construction, il fait l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- à l'extérieur de la construction, il fait l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Pour les constructions à destination principale de foyer et de résidence universitaire :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie minimale de 0,75 m² par logement ;
- si un dispositif de rangement à deux niveaux est mis en œuvre, le ratio à appliquer est de 1,0 m² par hébergement, mais la hauteur sous plafond du local est alors de 2,80 m minimum, mesurés au sens de l'article 10.2 ;
- a minima, la surface dédiée au stationnement des vélos représente 2,3 % de la surface de plancher totale de la construction.

Pour les constructions à destination principale de logement :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie minimale de 2,25 m² par logement ;
- si un dispositif de rangement à deux niveaux est mis en œuvre, le ratio à appliquer est de 1,5 m² par logement, mais la hauteur sous plafond du local est alors de 2,80 m minimum, mesurés au sens de l'article 10.2 ;
- a minima, la surface dédiée au stationnement des vélos représente 3,4 % de la surface de plancher totale de la construction.

Pour les constructions à destination principale de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos représente une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher construits.

Pour les constructions à destination principale d'industrie, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos représente une superficie minimale de 1,5 m² pour 150 m² de surface de plancher construits.

Pour les constructions à destination principale de commerce et d'activité de service de plus de 500 m² de surface de plancher, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour la clientèle.

Pour les constructions à destination principale d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux et de l'industrie, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.

Pour les constructions à destination principale d'établissements d'enseignement, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir :

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements d'enseignement, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ainsi qu'aux commerces en gare, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins estimés.

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

13.1 - Définition

Les espaces verts correspondent à :

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

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

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

13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

13.2.1 - Dans les secteurs USm1, USm 3 « nord », USm 4 et USi :

Au moins 25% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

13.2.2 - Dans le secteur USm2 « nord » :

Au moins 35% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

13.2.3 - Dans les secteurs USm2 « sud » et USm3 « sud » :

Au moins 50% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

13.2.4 - Dans les secteurs USE et USv :

Non réglementé.

13.2.5 -Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions prévues dans le paragraphe 13.2, la superficie des espaces verts tels que définis au paragraphe 13.1 doit correspondre au minimum :

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à 25% de la superficie du terrain dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre,
- pour les parkings silo, à 10% de la superficie du terrain dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre,
- pour les constructions intégrant des rez-de-chaussée destinés à accueillir des commerces et des activités de service au sein du sous-secteur USm 3 « nord », à 10% de la superficie du terrain dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le traitement des espaces libres et plantations n'est pas réglementé.

