

PIÈCE H

Mise en compatibilité du PLU de Vélizy-Villacoublay

DOSSIER JOINT EN ANNEXE

COMMUNE DE VÉLIZY-VILLACOUBLAY

PROJET DE CRÉATION D'UN DIFFUSEUR SUR L'A86 À VÉLIZY-VILLACOUBLAY

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE VELIZY-VILLACOUBLAY

PIÈCE H : MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE VELIZY-VILLACOUBLAY

Juillet 2013



COMMUNE DE VÉLIZY-VILLACOUBLAY

PROJET DE CRÉATION D'UN DIFFUSEUR SUR L'A86 À VÉLIZY-VILLACOUBLAY

PREAMBULE ET NOTICE DE PRESENTATION

Juillet 2013



PRÉAMBULE

Le POS de Vélizy-Villacoublay a été approuvé le 27 juin 1986. Il a cependant fait l'objet d'une révision partielle pour les zones pavillonnaires du Clos, de Vélizy-le-Bas et du Village et de six arrêtés de mise à jour concernant l'évolution des servitudes aéronautiques et hertziennes et la modification de la réglementation des voies bruyantes.

La commune de Vélizy-Villacoublay, par délibération en date du 2 février 2005, a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble de son territoire communal.

Les grands objectifs de la révision sont les suivants :

- Garantir une capacité d'accueil pour une population de 25 000 habitants,
 - Diversifier l'habitat pour tendre vers la mixité sociale requise par la loi SRU,
 - Harmoniser les différents pôles de centralités pour améliorer la cohérence urbaine et renforcer l'identité de la ville,
 - Adapter les services publics à l'évolution démographique,
 - Maîtriser l'évolution du pôle d'emplois industriel et commercial,
 - Maîtriser les modes de déplacement en les adaptant aux capacités d'accueil des différentes zones urbaines de l'agglomération,
 - Intégrer le transport en site propre Viroflay-Vélizy-Chatillon comme élément de structuration urbaine pour l'évolution future de l'agglomération,
 - Maintenir la qualité environnementale de la ville.
-
- Mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec le Plan de déplacements urbains de la Région Ile de France, le Schéma Directeur de la Région Ile de France.

La commune de Vélizy-Villacoublay est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 24 octobre 2007. Le PLU ne fait l'objet d'aucune procédure actuellement. La commune ne fait partie d'aucune intercommunalité à fiscalité propre et n'est intégrée dans aucun périmètre de Schéma de cohérence territoriale.

Le projet de diffuseur de l'A86 est en cohérence avec les objectifs du PADD et notamment dans les orientations générales suivantes où le projet y est mentionné :

- Améliorer les conditions de circulation de liaison inter quartiers et le stationnement,
- Améliorer l'image des zones d'activités et leur fonctionnement.

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vélizy-Villacoublay car le projet de création du diffuseur sur l'A86 s'inscrit sur la zone UJ dont le règlement ne permet pas sa réalisation.

Le projet de création du diffuseur sur l'A86 est donc incompatible avec le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, afin de permettre la réalisation de cet aménagement une mise en compatibilité du PLU de Vélizy-Villacoublay est nécessaire en application des articles L123-14 à L123-18 et R123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU de Vélizy-Villacoublay portera sur la modification du règlement de la zone UJ.

Cette procédure de mise en compatibilité se réalise dans le cadre de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement du diffuseur sur l'A86 sur la commune de Vélizy-Villacoublay.

En effet, l'article L.123-14 du code de l'Urbanisme stipule :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L.123-14-2»

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au présent dossier d'enquête publique.

NOTE DE PRESENTATION

L'opération consiste en la création d'un nouveau diffuseur sur l'A 86 sur le territoire communal de Vélizy-Villacoublay, le projet se situe au Sud du Centre Commercial et à l'Ouest de l'échangeur de Vélizy-Villacoublay qui relie l'A 86 et la RN 118

La réalisation d'un nouveau diffuseur sur l'A86 sur la commune de Vélizy-Villacoublay a pour objectifs :

- De compléter le système d'échange actuel et le maillage du réseau local en reliant, via un nouveau franchissement de l'A86 sur la commune de Vélizy-Villacoublay, les secteurs Nord et Sud de l'A86 ;
- D'améliorer l'accessibilité au secteur d'activités INOVEL PARC et au Centre Commercial Vélizy 2 ;
- De contribuer, par une meilleure répartition des flux, à l'amélioration des circulations sur le réseau local et magistral, en soulageant notamment l'échangeur RN118 / A86 des trafics locaux ;
- D'améliorer les conditions de sécurité des échanges actuels avec l'A86 (éloignement des bretelles d'entrée et de sortie de l'actuel échangeur A86/RN118 par augmentation des entrecroisements) ;
- D'améliorer l'accessibilité vers l'Ouest en direction de Versailles sur l'A86.

Le projet proposé consiste en :

- Un ouvrage d'art franchissant l'A86 en passage inférieur ;
- L'aménagement d'accès à l'A86 (bretelle s'insérant au niveau de la collectrice Nord sur A86 intérieure; la fermeture à la circulation de deux bretelles existantes sur A86 extérieure et leur remplacement par deux bretelles au droit du franchissement créé) ;
- La création de points d'échanges sur le réseau viaire hors A86 (création d'un carrefour à feux au Nord et d'un giratoire au Sud) ;
- L'aménagement du giratoire Val de Grace ;
- La modification de la voirie locale autour du franchissement ;
- La reconstruction du centre d'examen du permis de conduire situé au Sud de l'A86.

Le projet répond à tous les objectifs cités ci-dessus. Il permet également d'améliorer les liaisons douces. L'opération d'aménagement du diffuseur sur l'A86 à Vélizy-Villacoublay a un impact sur le foncier.

Au nord, le restaurant « Courte Paille » est directement impacté et sera démolit et remplacé par un carrefour à feux.

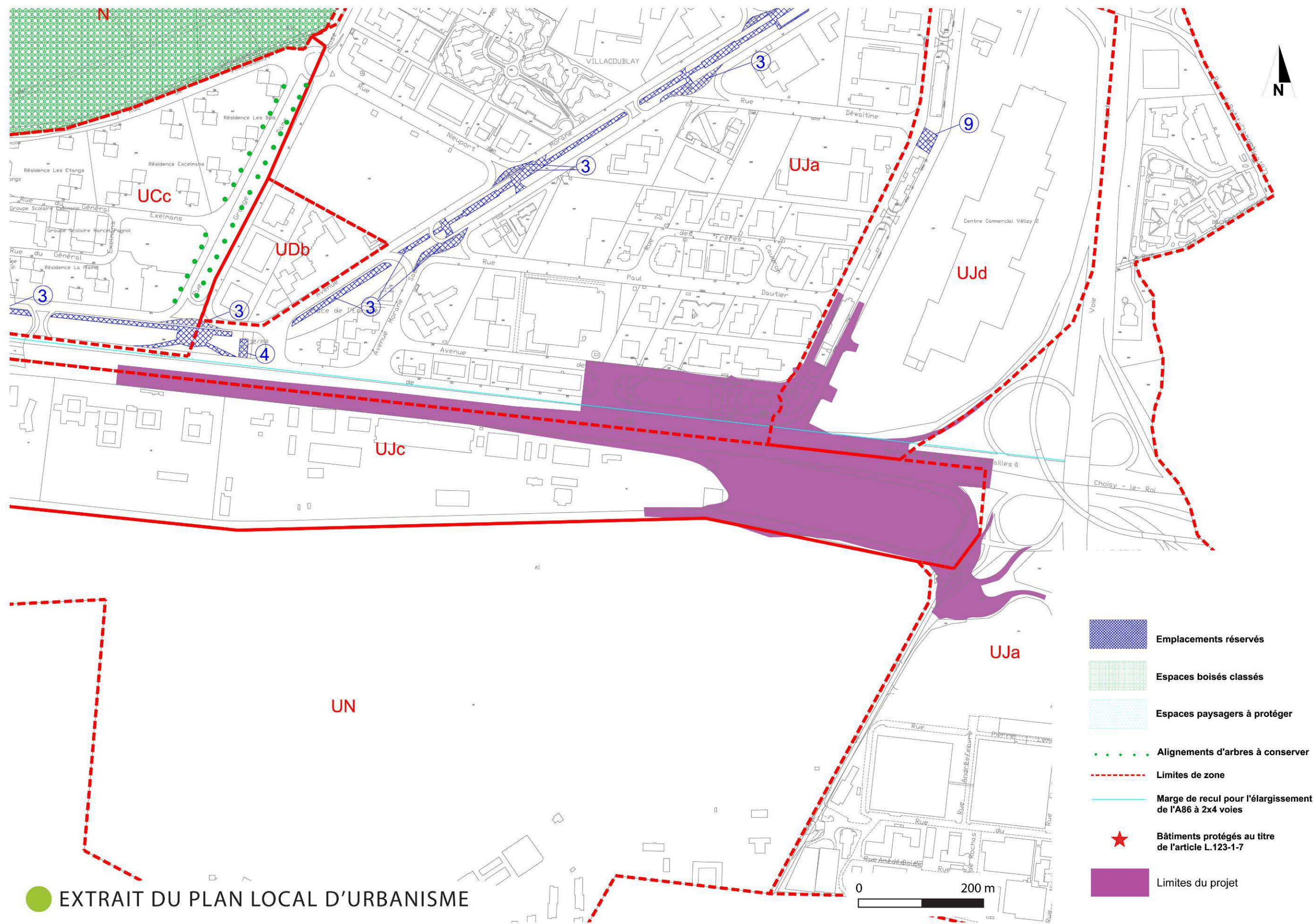
Une adaptation du bâti sur la frange centrale de l'avenue de l'Europe nord est nécessaire afin de conserver les usages de ces bâtiments. Il est nécessaire de reprendre convenablement l'intégralité des raccordements routiers et piétons des parcelles privées au futur projet sur l'avenue de l'Europe Ouest pour en assurer les continuités (rétablissement des entrées/sorties tous modes pour chaque bâtiment).

Au sud de l'A86, le projet impacte les terrains militaires. Deux bâtiments militaires devront être démolis.









Le projet impacte également le centre d'examen du permis de conduire qui devra être reconstruit dans le cadre de l'opération.

L'objet de la présente mise en compatibilité porte sur la modification du règlement de la zone UJ du PLU de la commune de Vélizy-Villacoublay qui n'autorise pas un tel aménagement.

Mise en compatibilité du PLU de Vélizy-Villacoublay



● EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

-  Emplacements réservés
-  Espaces boisés classés
-  Espaces paysagers à protéger
-  Alignements d'arbres à conserver
-  Limites de zone
-  Marge de recul pour l'élargissement de l'A86 à 2x4 voies
-  Bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-7
-  Limites du projet

COMMUNE DE VÉLIZY-VILLACOUBLAY

PROJET DE CRÉATION D'UN DIFFUSEUR SUR L'A86 À VÉLIZY-VILLACOUBLAY

ETAT ACTUEL

- Règlement du PLU de Vélizy-Villacoublay (zone UJ)

Juillet 2013



DEPARTEMENT DES YVELINES

**COMMUNE DE
VELIZY-VILLACOUBLAY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PREFECTURE DES YVELINES
29 OCT. 2007
DDP
Bureau de l'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du : 24 OCT. 2007



[Signature]
Le Maire

Joël LOISON

Maire de Vélizy-Villacoublay
Conseiller Général des Yvelines

Date:

4

SOREPA
99, rue de Vaugirard
75006 PARIS
Tél : 01 42 22 61 22 Fax : 01 45 48
sorepa@verdi-ingenierie.fr

ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ
--

Article UJ1
Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les logements exceptés ceux mentionnés à l'article UJ2.
- les parkings silos ou sur dalle.

Dans le secteur UJb :

- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les commerces et les hôtels.

Dans le secteur UJc :

- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les commerces, les hôtels.
- les activités industrielles.
- les bureaux
- les aires d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur UJd :

- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les activités industrielles

Article UJ2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans toute la zone :

- les logements de fonction ou assimilés nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Dans le secteur UJa :

- les locaux d'habitation sous forme de résidences destinées aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

Dans le secteur UJc :

- les installations et constructions à usage de bureaux et activités à condition qu'elles soient liées au secteur de la Défense.

Article UJ3

Accès et voirie

1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voiries :

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UJ4

Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement communal d'assainissement qui détermine les conditions de prétraitement éventuel et de branchement sur le réseau public.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

3) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

Article UJ5

Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UJ6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 12 m par rapport à l'alignement sauf :

- rue des Frères Caudron, allée Latécoère et avenue Louis Breguet où la distance minimum est de 5 m.
- sur les terre-pleins de l'avenue Morane Saulnier depuis la RN 118 jusqu'à l'intersection avec la rue Grange Dame Rose (place de l'Europe comprise) où la distance minimum est de 5 m et où des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de la configuration des parcelles et de la topographie ou de la nature du terrain.
- sur les terre-pleins de l'avenue de l'Europe où la distance entre tout point d'une construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à différence de hauteur entre ces deux points réduite d'un mètre ($D \geq H - 1$).

Par ailleurs, peuvent être implantés à l'alignement :

- les postes de transformation électriques,
- les locaux techniques liés au tramway,
- les postes de contrôle et de gardiennage.

Dans les quatre secteurs, les constructions doivent respecter les marges de recul réglementaires par rapport aux autoroutes et voies expressives et les emprises réservées pour les projets d'élargissement définis au plan de zonage.

Article UJ7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ($L/h/2$) avec un minimum de 5 m dans tous les cas.

Les postes de transformation électrique et les locaux techniques liés au tramway peuvent s'implanter en limite séparative.

Article UJ8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leur hauteur respective, soit $L / (H+H')/2$ avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 8m.
- S'il n'existe pas de baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UJ9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière, sauf en zone UJd et pour les terrains situés, en zone UJa, entre les voies de l'Avenue Morane Saulnier et celles encadrant la Place de l'Europe, depuis la RN118 jusqu'à l'intersection avec la rue Grange Dame Rose, où l'emprise au sol est limitée à 50%.

Les postes de transformation et de redressement électrique et les locaux techniques liés au tramway ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains (dont la partie supérieure est située en dessous du seuil du bâtiment qu'ils desservent) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UJ10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 35 m, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

Article UJ11

Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Les matériaux :

Les imitations de matériaux sont interdites.

2) Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit des bordures.
- soit des murets de hauteur inférieure à 1m complété d'un grillage à maille soudée ou d'une grille métallique noire, vert foncé ou blanc.
- soit de haies vives.

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3) Dispositions diverses :

Les installations techniques et les gardes corps de terrasses doivent être intégrés dans la volumétrie des bâtiments neufs. Pour les bâtiments existants, les installations techniques doivent être dissimulées par des écrans pare-vues.

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures. Demeurent toutefois admises les formes architecturales d'expression contemporaines et celles liées à l'obtention de la norme HQE.

Article UJ12

Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum pour :

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 30 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Sur les terrains situés en tout ou partie dans un rayon de 200 m des stations du tramway, les exigences sont réduites à une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage industriel :

Une place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage d'entrepôts commerciaux :

Une place de stationnement pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

Une place de stationnement pour 25 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement pour 25 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage hôtelier et résidences étudiants ou jeunes travailleurs

Une place de stationnement pour 4 chambres

Pour les constructions à usage d'habitations liées aux activités :

Une place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Principes :

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

Le nombre de places de stationnement concernant les restaurants d'entreprise situés à l'intérieur des ensembles de bureaux, industriels ou d'entrepôts doit correspondre uniquement aux besoins du personnel employé au sein de la structure concernée.

La dimension minimum d'une place est de 4,50m x 2,40m.

Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée en sous-sol pour les bureaux et pour les commerces de plus de 5000 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de SHON entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 80 m² arrondi à 100 m² et 210 m² arrondi à 200m² pour les constructions industrielles,...)

Article UJ13

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non construits et non réservés à la circulation doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m² de terrain.

L'espace planté doit être supérieur ou égal à 20% de la surface du terrain. Peuvent être prises en compte dans ce taux, les aires de stationnement plantées à raison de 16m²/arbre.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100 m² de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Les marges de reculement et limites de parcelles seront obligatoirement plantées sur une largeur d'au moins 1,50m, en buissons hauts d'au moins 2,50m de hauteur.

Article UJ14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1,30 sauf pour les terrains situés entre les voies de l'Avenue Morane Saulnier, depuis la RN118 jusqu'à la Place de l'Europe comprise, où les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.

COMMUNE DE VÉLIZY-VILLACOUBLAY

PROJET DE CRÉATION D'UN DIFFUSEUR SUR L'A86 À VÉLIZY-VILLACOUBLAY

ETAT FUTUR

Juillet 2013



CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ
--

Article UJ1
Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les affouillements et les exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :
 - les travaux de construction,
 - **les travaux d'infrastructures et de leurs équipements déclarés d'utilité publique ou d'Intérêt Général,**
 - ou l'aménagement paysager des espaces libres.
- les logements exceptés ceux mentionnés à l'article UJ2.
- les parkings silos ou sur dalle.

Dans le secteur UJb :

- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les commerces et les hôtels.

Dans le secteur UJc :

- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les commerces, les hôtels.
- les activités industrielles.
- les bureaux
- les aires d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur UJd :

- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les activités industrielles

Article UJ2
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans toute la zone :

- les logements de fonction ou assimilés nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Dans le secteur UJa :

- les locaux d'habitation sous forme de résidences destinées aux étudiants et aux jeunes travailleurs.

Dans le secteur UJc :

- les installations et constructions à usage de bureaux et activités à condition qu'elles soient liées au secteur de la Défense **ou de l'Intérieur (centre d'examen du permis de conduire).**

Article UJ3 **Accès et voirie**

4) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5) Voiries :

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UJ4 **Desserte par les réseaux**

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement communal d'assainissement qui détermine les conditions de prétraitement éventuel et de branchement sur le réseau public.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

3) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

Article UJ5 **Caractéristiques des terrains**

Néant.

Article UJ6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 12 m par rapport à l'alignement sauf :

- rue des Frères Caudron, allée Latécoère et avenue Louis Breguet où la distance minimum est de 5 m.
- sur les terre-pleins de l'avenue Morane Saulnier depuis la RN 118 jusqu'à l'intersection avec la rue Grange Dame Rose (place de l'Europe comprise) où la distance minimum est de 5 m et où des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour tenir compte de la configuration des parcelles et de la topographie ou de la nature du terrain.
- sur les terre-pleins de l'avenue de l'Europe où la distance entre tout point d'une construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à différence de hauteur entre ces deux points réduite d'un mètre ($D \geq H - 1$).

Par ailleurs, peuvent être implantés à l'alignement :

- les postes de transformation électriques,
- les locaux techniques liés au tramway,
- les postes de contrôle et de gardiennage.

Dans les quatre secteurs, les constructions doivent respecter les marges de recul réglementaires par rapport aux autoroutes et voies expressives et les emprises réservées pour les projets d'élargissement définis au plan de zonage.

Article UJ7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ($L/h/2$) avec un minimum de 5 m dans tous les cas.

Les postes de transformation électrique et les locaux techniques liés au tramway peuvent s'implanter en limite séparative.

Article UJ8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leur hauteur respective, soit $L / (H+H')/2$ avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 8m.
- S'il n'existe pas de baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UJ9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière, sauf en zone UJd et pour les terrains situés, en zone UJa, entre les voies de l'Avenue Morane Saulnier et celles encadrant la Place de l'Europe, depuis la RN118 jusqu'à l'intersection avec la rue Grange Dame Rose, où l'emprise au sol est limitée à 50%.

Les postes de transformation et de redressement électrique et les locaux techniques liés au tramway ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains (dont la partie supérieure est située en dessous du seuil du bâtiment qu'ils desservent) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article UJ10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 35 m, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

Article UJ11

Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2) Les matériaux :

Les imitations de matériaux sont interdites.

2) Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit des bordures.
- soit des murets de hauteur inférieure à 1m complété d'un grillage à maille soudée ou d'une grille métallique noire, vert foncé ou blanc.
- soit de haies vives.

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

6) Dispositions diverses :

Les installations techniques et les gardes corps de terrasses doivent être intégrés dans la volumétrie des bâtiments neufs. Pour les bâtiments existants, les installations techniques doivent être dissimulées par des écrans pare-vues.

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures. Demeurent toutefois admises les formes architecturales d'expression contemporaines et celles liées à l'obtention de la norme HQE.

Article UJ12

Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum pour :

Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement pour 30 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Sur les terrains situés en tout ou partie dans un rayon de 200 m des stations du tramway, les exigences sont réduites à une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage industriel :

Une place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage d'entrepôts commerciaux :

Une place de stationnement pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage de commerce :

Une place de stationnement pour 25 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement pour 25 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Pour les constructions à usage hôtelier et résidences étudiants ou jeunes travailleurs

Une place de stationnement pour 4 chambres

Pour les constructions à usage d'habitations liées aux activités :

Une place de stationnement pour 50 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Principes :

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

Le nombre de places de stationnement concernant les restaurants d'entreprise situés à l'intérieur des ensembles de bureaux, industriels ou d'entrepôts doit correspondre uniquement aux besoins du personnel employé au sein de la structure concernée.

La dimension minimum d'une place est de 4,50m x 2,40m.

Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée en sous-sol pour les bureaux et pour les commerces de plus de 5000 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de SHON entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 80 m² arrondi à 100 m² et 210 m² arrondi à 200m² pour les constructions industrielles,...)

Article UJ13

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non construits et non réservés à la circulation doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m² de terrain.

L'espace planté doit être supérieur ou égal à 20% de la surface du terrain. Peuvent être prises en compte dans ce taux, les aires de stationnement plantées à raison de 16m²/arbre.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100 m² de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Les marges de reculement et limites de parcelles seront obligatoirement plantées sur une largeur d'au moins 1,50m, en buissons hauts d'au moins 2,50m de hauteur.

Article UJ14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1,30 sauf pour les terrains situés entre les voies de l'Avenue Morane Saulnier, depuis la RN118 jusqu'à la Place de l'Europe comprise, où les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfet des Yvelines

MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
VÉLIZY-VILLACOUBLAY AVEC LE PROJET DE CRÉATION D'UN DIFFUSEUR SUR L'86
À VELIZY-VILLACOUBLAY

**Réunion d'examen conjoint en application
de l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme**

PROCES-VERBAL

Mme Évelyne Leaune-Velluet, Directrice de la réglementation et des élections à la Préfecture des Yvelines a présidé, le 15 octobre 2013, à la préfecture des Yvelines, la réunion d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Vélizy-Villacoublay avec le projet de création d'un diffuseur sur l'A86 à Vélizy-Villacoublay

Étaient présents :

- M. Thomas JULIEN, Conseil Général
- Mme Sabine GREGOIRE, Conseil Général
- Mme Marie-Josée DOUBROFF, STAP 78
- M. Roland CORRE, DDT 78/SESR
- Mme Nathalie CHANTECLAIR, Ville de Vélizy-Villacoublay
- Mme Hélène ROSENZWEIG, Préfecture des Yvelines - BENVEP
- Mme Évelyne LEAUNE-VELLUET, Préfecture des Yvelines - DRE
- Mme Catherine ALTAR, Préfecture des Yvelines - BENVEP
- Mme Véronique BOSSÉ, Préfecture des Yvelines - BENVEP
- M. Laurent ROBERT, DRIEA/DIRIF
- M. Guillaume FAYE, DRIEA/DIRIF
- M. Yann GABRIEL, DDT des Yvelines/ SUBT/planification, chargé d'études en charge du dossier de MEC

Étaient excusés :

- M. Emmanuel COLLET, ARS
- M. Catherine QUILLEROU, Chambre des métiers et de l'Artisanat des Yvelines

M. Évelyne Leaune-Velluet, rappelle que, conformément à l'article L123-14-2 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU ou du POS approuvé d'une commune ne sont pas compatibles avec la réalisation d'une opération présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci. La commune de Vélizy-Villacoublay, concernée par le projet de création d'un diffuseur sur l'A86, possède un document d'urbanisme qui doit être mis en compatibilité pour permettre sa réalisation.

Comme le prévoit le code de l'urbanisme dans l'article précité, la commune et les personnes

publiques associées ont été conviées à la présente réunion d'examen conjoint, pour avis ou propositions. Un procès-verbal en sera dressé, qui sera annexé au dossier d'enquête publique.

En outre, selon les termes de l'article R123-23-1 du code de l'urbanisme, à l'issue de cette enquête publique, le dossier de mise en compatibilité accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête sera soumis par le préfet à l'avis du conseil municipal. Celui-ci disposera d'un délai de deux mois pour s'exprimer, au-delà duquel son avis sera réputé favorable.

Enfin, le préfet arrêtera la déclaration d'utilité publique (DUP), emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de Vélizy-Villacoublay.

Monsieur Guillaume FAYE, représentant de la DRIEA/DIRIF expose les objectifs du projet, le tracé, le service qui sera offert et enfin le calendrier prévisionnel de l'opération.

Monsieur Yann GABRIEL, de la DDT 78, complète la présentation en indiquant les points nécessitant une mise en compatibilité du PLU.

Il s'agit d'insérer au sein de l'article 1 de la zone UJ une phrase permettant d'autoriser les affouillements et exhaussements des sols pour "les travaux d'infrastructures et de leurs équipements déclarés d'utilité publique ou d'Intérêt Général", ainsi que de préciser à l'article 2 de la zone UJc que les installations et constructions à usage de bureaux et d'activités sont permises également à la condition qu'elles soient liées au secteur "de l'intérieur (centre d'examen du permis de conduire).

Mme Nathalie Chanteclair, représentant la mairie de Vélizy-Villacoublay indique que la commune est favorable au projet présenté. Néanmoins, pour une bonne information du public, elle souhaite que la notice de présentation du dossier de MEC fasse référence au PADD de la commune, afin de montrer que ce projet est en cohérence avec cette pièce du PLU qui évoque cet aménagement routier en son sein.

La DRIEA/DIRIF est favorable pour prendre en considération cette remarque.

Par ailleurs, elle précise que le PLU a connu une dernière modification le 17/04/2013.

Aucune autre observation n'est formulée sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Mme Évelyne Leaune-Velluet, conclut la séance.

Le Préfet
Et par délégation
La Directrice de la Réglementation et des Elections
Evelyne LEAUNE-VELLUET