



**« Viroflay à l'horizon 2025 »**  
**Annexe au bilan de la concertation**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE VIROFLAY**  
**JUSTIFICATIONS**

Approbation le 24 avril 2013

## Sommaire

<b>Explication des choix retenus pour établir le PADD</b> .....	<b>3</b>
Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme .....	3
Un projet qui répond aux enjeux majeurs de la commune .....	4
<b>Philosophie générale des évolutions des documents réglementaires : réponse aux exigences du Porté à connaissance</b> .....	<b>7</b>
Une contribution aux grands équilibres territoriaux à travers une densification respectueuse des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	7
Protection des lisières des massifs forestiers .....	7
La satisfaction des besoins en matière de production de logement .....	11
<b>Description des zones de règlement</b> .....	<b>14</b>
Les zones urbaines (U) .....	14
La zone naturelle .....	15
A prise en compte des enjeux environnementaux.....	15
<b>Exposé des motifs des évolutions du plan de zonage</b> .....	<b>17</b>
Permettre une évolution encadrée des centralités.....	17
Mieux protéger les secteurs pavillonnaires, tout en simplifiant la lecture du document d'urbanisme..	17
<b>Justifications des choix des règles applicables à chacune des zones</b> .....	<b>19</b>
Fonctions urbaines – Articles 1 et 2 .....	19
Desserte des terrains par les voies – Article 3 .....	20
Desserte des terrains par les réseaux – Article 4 .....	21
Superficie des terrains pour être constructibles – Article 5 .....	21
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Article 6.....	21
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Article 7 .....	22
Implantation des constructions sur une même propriété – Article 8.....	23
Emprise au sol des constructions – Article 9 .....	24
Hauteur maximale des constructions – Article 10 .....	25
Aspect extérieur des constructions – Article 11 .....	26
Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement – Article 12 .....	27
Obligations imposées pour le traitement des espaces libres – Article 13.....	28
Coefficient d'occupation des sols – Article 14 .....	29
<b>Justification de l'institution de dispositions particulières</b> .....	<b>30</b>
Prescriptions réglementaires graphiques.....	30
Bandes de protection de la lisière boisée et sites urbains constitués.....	31
Protection des éléments de patrimoine bâti et naturel.....	32

## Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la commune à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (plan de zonage et règlement notamment).

Cinq grands axes ont été retenus pour établir le PADD :

1. Renforcer l'identité de la ville et améliorer sa cohérence urbaine ;
2. Accroître l'offre de logements, et diversifier l'habitat ;
3. Maintenir la qualité environnementale et paysagère ;
4. Dynamiser l'activité économique. Préserver et renforcer le commerce de proximité ;
5. Faire évoluer les modes de déplacement.

Les choix retenus pour définir ces axes et les décliner sont le fruit du croisement des problématiques soulevées par le diagnostic avec :

- d'une part les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme fixés par la loi et par les documents supracommunaux ;
- et d'autre part le projet politique de la commune, avec pour préalable la poursuite d'un développement durable.

### Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature, etc.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Viroflay.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- **le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) ;**
- **le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;**
- **le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, non encore réalisé ;**
- **le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc ;**
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;**
- **Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA).**

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Viroflay sont développés dans le diagnostic du territoire qui fait partie du présent rapport de présentation. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville. Les principaux enjeux recensés sont les suivants :

- Compte tenu des 2 forêts, une ville dont les limites sont fixées et qui ne peuvent évoluer. Il s'agira notamment d'assurer la pérennité et l'intégrité des massifs forestiers en protégeant leurs franges sensibles, que sont les « lisières ».
- Compte tenu des orientations du projet de SDRIF, une ville qui devrait se développer par densification de ses espaces de centralité.
- Le développement de l'OIN de Versailles-plateau de Saclay pourrait avoir des effets pour Viroflay, en particulier dans les domaines des déplacements et du logement.
- La commune doit prendre en compte et permettre la mise en oeuvre des politiques intercommunales, en particulier dans les domaines de l'habitat conformément au PLHi.

## Un projet qui répond aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du diagnostic a permis d'identifier les enjeux d'aménagement et de développement de la commune synthétisés ci-dessous et auquel le PADD, et plus globalement le PLU, s'efforce également de répondre.

### La population

- Faire en sorte de maintenir à minima le niveau démographique de Viroflay ;
- Conserver un équilibre démographique avec une représentation de l'ensemble des classes d'âge de la population ;
- Eviter le vieillissement général de la population et rester attractif pour les jeunes ménages ;
- Etre attractif pour l'ensemble des catégories de ménages, en renforçant notamment cette attractivité pour les ménages de taille moyenne.

### Les logements

- Contribuer à répondre à la demande croissante de logements en Ile de France en continuant à produire des logements sur la commune ;
- Renforcer la diversité du parc de logements :
  - par leur taille, un déficit de petits logements étant notamment constate,
  - par leur statut, peu de logements locatifs sur la commune en comparaison de l'ensemble de Versailles Grand Parc,
  - par exemple,
- Renforcer la mixité sociale de l'habitat et mettre en oeuvre les objectifs fixés par le PLH.

### Les activités économiques et l'emploi

- Maintenir un bon niveau d'emplois sur la commune en continuant d'accueillir des activités économiques ;
- Conserver un tissu économique diversifié avec notamment des PME-PMI, des artisans, etc. ;
- Tendre à limiter les migrations quotidiennes domicile-travail en favorisant l'emploi de proximité en adéquation avec le profil de la population active ;
- Maintenir la présence d'un commerce diversifié, en particulier dans les pôles de centralité.

## Les transports et les déplacements

---

- Réduire les nuisances liées à la circulation de transit dans la ville ;
- Mieux organiser le stationnement sur l'espace public et favoriser l'utilisation des parcs publics de stationnement ;
- Améliorer les liaisons inter-quartiers, en particulier entre le nord et le sud de la ville (automobile, modes doux, transports en commun) ;
- Renforcer l'intermodalité des transports collectifs et éviter le « rabattement » automobile sur les gares ;
- Renforcer la continuité de parcours en mode doux (piétons, vélo) ;
- Sécuriser les parcours piétons en améliorant notamment les conditions de traversée des lieux difficiles (grands axes routiers, tunnels, ...).

## Les équipements et les services publics

---

- Maintenir à minima le niveau d'équipements scolaires dans la ville ;
- Garder des groupes scolaires de taille limitée et repartis dans la ville tout en améliorant leurs conditions de fonctionnement (mutualisation et rénovation des cantines, etc.) ;
- Adapter de façon continue le niveau et l'offre d'équipements en fonction des besoins de la population.

## L'organisation spatiale et le tissu urbain viroflaysien

---

- Poursuivre l'évolution du cadre bâti de la ville en :
  - favorisant la mutation du bâti dans certains espaces de centralité et dans ceux dont la qualité urbaine devrait être,
  - améliorée,
  - préservant les caractéristiques des quartiers et des ensembles architecturaux ou urbains homogènes,
- Renforcer les espaces de centralité tout en préservant l'identité des quartiers ;
- Optimiser la qualité urbaine de la ville et améliorer celle de ses espaces publics ;
- Maintenir la diversité du cadre bâti en préservant les constructions et ensembles de qualité ;
- Faire en sorte que les nouvelles constructions participent à la diversité architecturale dans la ville et ne nuisent pas à la cohérence du cadre bâti dans lequel elles s'insèrent.

## L'état initial de l'environnement

---

- Prendre en compte les contraintes naturelles liées à la structure géomorphologique de Viroflay dans les aménagements (phénomène de dissolution de gypse, présence de cavités souterraines, écoulements des eaux, etc.) ;
- Préserver et valoriser la qualité et la diversité des vues remarquables qui constituent des événements dans le paysage de Viroflay ;
- Valoriser les espaces sensibles, en particulier les entrées de ville et les franges entre espaces forestiers et espaces urbains au Nord et au Sud de la commune ;
- Préserver et valoriser la richesse patrimoniale de Viroflay qui participe à l'identité et au charme de la ville ;
- Permettre des évolutions du cadre bâti afin de ne pas figer le territoire dans le passé ;
- Affirmer la vocation récréative des massifs boisés, en tant qu'espaces de détente et de loisirs tout en prenant en compte la nécessaire protection de ces espaces naturels ;

- Préserver et renforcer la trame verte urbaine pour son rôle paysager et écologique, cette trame pouvant constituer des éléments de continuité biologique entre les deux massifs boisés situés au Nord et au Sud de la commune ;
- Maintenir la qualité des eaux souterraines par une gestion optimale des eaux de surface afin d'éviter les pollutions diffuses ;
- Favoriser l'utilisation des potentiels de ressources énergétiques renouvelables locales (solaire, géothermie, biomasse, etc.) dans les opérations de réhabilitation ou de construction de logements ou d'équipements publics ;
- Améliorer la gestion des déchets à l'échelle de Versailles Grand Parc :
  - Réduire les émissions polluantes au bénéfice de la qualité de l'air,
  - Réduire les nuisances sonores et maîtriser les risques.

# Philosophie générale des évolutions des documents réglementaires : réponse aux exigences du Porté à connaissance

## Une contribution aux grands équilibres territoriaux à travers une densification respectueuse des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle 2 précise que « le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Après une forte baisse de la population entre 1968 et 1982, la démographie de la Ville de Viroflay a augmenté considérablement (+14,1% entre 1982 et 2006). Cette dynamique est liée à une solde naturel positif constant, à la stabilisation du solde migratoire et à l'augmentation des capacités de logement qui a permis l'accueil des nouveaux arrivants.

Si la ville de Viroflay n'affiche pas une volonté de progression démographique notable, les perspectives d'évolution visent le maintien d'un rythme de construction apte à répondre aux objectifs du PLHi (voir-ci après), en permettant le parcours résidentiel des viroflaysiens, en diversifiant l'habitat et en permettant ainsi l'accueil de jeunes ménages sur la commune.

La rareté du foncier disponible sur la commune explique que le PLU tende vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces urbanisés tout en protégeant l'environnement naturel et les espaces verts indispensables à la qualité de vie de ses habitants. Cette volonté d'une gestion maîtrisée de l'espace est ainsi rendue possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone.

La superficie des zones urbanisées n'a pratiquement pas évolué entre le POS (195,5 hectares) et le PLU (195,1 hectares) actant bien la volonté inscrite dans le PADD d'une gestion maîtrisée de l'espace, couplée à celle de protection du patrimoine naturel qui fait l'attractivité du territoire. Cette orientation du PADD se traduit par un développement communal qui se fera intégralement par renouvellement urbain du tissu existant, sans la moindre consommation d'espaces naturels et tout en apportant une réponse à la satisfaction des besoins socio-économiques (logements, commerces...).

Le PLU de Viroflay favorise ainsi la densité urbaine dans les secteurs de forte attractivité, en particulier aux abords des gares et le long de l'Avenue du Général Leclerc et engage le renouvellement urbain des tissus constitués, tout en préservant et renforçant le patrimoine naturel environnant grâce à une zone naturelle correspondant toujours à 44 % du territoire communal.

## Protection des lisières des massifs forestiers

Le SDRIF prévoit qu'en « dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m de lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite », afin d'assurer la pérennité et l'intégrité de ces derniers et de protéger leurs franges sensibles, que sont les « lisières ». Il s'agit également de limiter les possibilités d'étalement et d'encourager au renouvellement urbain.

La « lisière » est l'espace qui borde la limite constituée du front boisé à un moment donné. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière correspondant à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs.

A Viroflay, les deux massifs boisés de Fausses-Repose et de Viroflay, d'une superficie de plus de 100ha, sont donc concernés.

Aussi, le PLU de Viroflay conjugue plusieurs dispositions :

## Définition de la limite du front boisé existant

---

Le plan de zonage indique la limite du front boisé existant.

Cette limite a été définie à travers l'analyse des photographies aériennes disponibles les plus récentes et en prenant en compte les critères suivants :

- lorsque le massif forestier est séparé du tissu urbanisé par une voie de desserte publique ou privée, la limite du front boisée a été déterminée le long de l'accotement de ladite voie bordant le massif. Les voies considérées pour définir cette limite sont : au nord de la commune, la rue Joseph Bertrand et au sud de la commune, la rue de la Sablière –qui plus est séparée du massif par un talus de quelques mètres- et la Route du Pavé de Meudon ;
- en l'absence de voie publique ou privée séparant la forêt du tissu urbanisé, la limite du front boisé a été déterminée le long de la limite séparative entre le domaine forestier et les parcelles privées ou publiques qui le bordent ;
- toutefois, lorsque les EBC du POS débordent de la zone naturelle sur la zone urbaine du POS, la limite du front boisé a été définie en intégrant dans le massif ces EBC de la zone urbaine.

Une parcelle fait l'objet d'une exception à cette dernière règle. Il s'agit de la parcelle située au niveau du 8, rue Joseph Bertrand, en limite nord de la commune, étant donné ses dimensions très importantes et pour rendre compte de la présence du vieux Manoir, dont les abords n'étaient pas protégés au titre des EBC du POS. La limite du front boisé définie dans le PLU traverse en effet ladite parcelle, en suivant la limite des EBC du POS.

Cette nouvelle limite définit également la nouvelle limite de la zone urbaine à cet endroit de la ville, déclassant une partie de la parcelle –entièrement classée dans la zone urbaine au POS- au profit de la zone naturelle du PLU.

Quant aux EBC non considérés dans le massif forestier, ils ont été partiellement reclassés en EVP, comme tous les EBC existants dans le POS en dehors de la lisière de forêt.

Le périmètre ainsi défini du front boisé existant coïncide avec celui de la ZNIEFF existante sur le même territoire.

## Bande de 50 mètres de protection de la lisière de forêt

---

A partir de la limite du front boisé existant, le plan de zonage du PLU fait apparaître la bande de 50 mètres de protection de la lisière de forêt.

Au niveau du lexique, le règlement du PLU indique clairement que dans cette bande toute urbanisation ou construction nouvelle est proscrite, en dehors des sites urbains constitués.

L'emprise Nord et Sud des deux bandes de 50 mètres de protection comptées à partir de la lisière des forêts et l'emprise des deux sites urbains constitués (SUC) définis selon les règles du SDRIF, se superposent, comme cela figure sur le plan de zonage du PLU.

Cette particularité tient au fait que Viroflay s'est urbanisé dès le début du 20<sup>ème</sup> siècle sur les terres maraîchères, sous forme de lotissements, jusqu'en bordure de forêt. L'urbanisation s'est développée sur tout le territoire communal à l'exception des surfaces réservées aux deux massifs forestiers, et ceci bien avant la création des outils de planification urbaine et de protection des espaces naturels.

De ce fait, l'urbanisation est maintenue et toute nouvelle construction est réglementée dans ces deux bandes Nord et Sud (théoriquement inconstructibles) qui sont à la fois « bande de protection de la lisière des forêts » et « site urbain constitué ».

Cependant, selon le contexte urbain, l'urbanisation est interdite ou limitée et la lisière de forêt est donc protégée par :

1. la présence de voies routières bordant les lisières : au Nord, la rue Joseph Bertrand et au Sud, la route du Pavé de Meudon ;



2. les dispositions du règlement du PLU pour les propriétés limitrophes de la forêt - principalement côté forêt Fausses Reposes - qui interdisent l'implantation de toute construction en fond de parcelles - donc en lisière de forêt - sauf s'il s'agit « **d'annexes** » définies dans le lexique du règlement du PLU comme des constructions légères, de petite taille et de hauteur limitée à 3,50 mètres, sans fondation et démontables

### Définition des Sites Urbains Constitués –SUC-

---

Le SUC est défini comme un espace bâti **répondant aux trois critères fixés par le SDRIF** (et rappelés dans le lexique du règlement du PLU) :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées ;
- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à celles des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits constituant un début de mitage de la lisière où la protection de la forêt reste encore possible.

Le SUC à Viroflay est compris dans la bande de protection des lisières des massifs forestiers, ainsi la règle d'inconstructibilité des bandes de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers ne s'y applique pas.

Le plan de zonage fait apparaître deux SUC bordant les massifs au Nord et au Sud de la commune.

Ces deux SUC reprennent la quasi-totalité des secteurs contenus dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière, presque entièrement urbanisée. En sont exclues :

- Une parcelle de la zone UG, au niveau du 42, rue Joseph Bertrand, au nord de la zone d'activités de la Pepinière. Cette parcelle, occupée par une construction d'habitat individuel se situe en zone urbaine du PLU mais constitue une avancée ponctuelle, isolée du tissu urbanisé vers la forêt. Il a donc été considéré que cette parcelle, constituant un début de mitage de la lisière où le contact de la forêt avec le maillage d'espaces publics de la ville pouvait encore être préservé, ne pouvait pas être considérée dans le SUC. Cette parcelle est comprise donc également dans la zone naturelle du PLU ;
- Une parcelle comprise dans la zone urbaine du POS en limite sud de la commune, située au sud de la rue de la Sablière et séparée de celle-ci par un talus de quelques mètres de hauteur. En effet, outre le fait que cette parcelle est dans le massif forestier, séparée de la rue de la Sablière par un talus de quelques mètres de hauteur :
  - Elle n'est pas desservie par une voie urbaine goudronnée,
  - Des constructions existent sur la parcelle, mais ni de taille ni de densité équivalente à celles des ensembles urbains les plus proches hors bande de protection de la lisière et elles n'accueillent pas des fonctions autorisées dans la zone UA.

Ces trois raisons cumulées expliquent que cette parcelle ait été déclassée de la zone urbaine du POS, au profit de la zone N du PLU.

Bien que dans le SUC, étant donné leur caractère fortement imperméabilisés, les tennis de la Chaumière restent dans la zone N du PLU, dans le sous-secteur NI à vocation d'activités sportives et de loisirs qui participe à la mise en valeur des massifs forestiers en tant qu'espaces de récréation. C'est également le cas du Parc de Bon Repos qui, bien qu'à caractère urbain, participe à la protection des massifs en tant qu'espace de transition à caractère ludique, festif et récréatif, raison pour laquelle il demeure en zone N du PLU, dans le sous-secteur NI.

En revanche et pour conforter le caractère historiquement urbain du domaine de Bon Repos, ce site classé en zone naturelle du POS a été inscrit dans le SUC et classé dans la zone UA du PLU, dans le sous-secteur UAf. En effet, ce site :

- Est directement desservi par la route de Versailles ;
- Est très imperméabilisé et séparé du massif forestier par la rue de la Sablière et le talus de quelques mètres séparant celle-ci de la forêt ;
- Est occupé par des constructions de typologie et volume équivalents à celles situées sur la rive nord de la route de Versailles au niveau de la Place de la Fête ;
- A vocation à accueillir de nouvelles constructions participant à la consolidation de ce secteur en tant que polarité secondaire de la ville (cf. OAP Place de la Fête).

Toutefois et afin d'éviter que des constructions soient édifiées trop près de la limite du front boisé existant et malgré l'existence de la rue de la Sablière, un espace vert non aedificandi parallèle à celle-ci a été inscrit dans l'OAP en question.

### **Dans le SUC, des règles limitant la constructibilité à proximité immédiate des massifs forestiers**

---

Trois évolutions majeures du règlement du PLU contribuent à limiter la construction à proximité immédiate des massifs :

- Dans la zone UG, interdiction d'implantation des constructions en limite séparative de fond de parcelle, à l'exception des annexes. Une distance d'au moins 4 mètres sera obligatoirement préservée ;
- La bande de constructibilité de 20 à 25 mètres imposée dans le sous-secteur UGa, au-delà de laquelle seules sont autorisées les annexes ;
- Une définition très précise de l'annexe dans le lexique :
  - L'annexe, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale, constitue une construction détachée de la construction principale et sans communication avec cette dernière. Elle n'est en aucun cas une extension de la construction principale;
  - L'annexe est une construction :
    - d'une hauteur maximale de 3,50 m dans le cas d'une toiture à pentes et de 2,80 m dans le cas d'une toiture-terrasse ou à simple pente,
    - d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> de SDP maximum, sauf lorsqu'elle est projetée dans la bande de 50 m de protection de la lisière des massifs forestiers. Le cas échéant sa superficie sera limitée à 9 m<sup>2</sup> de SDP,
  - Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs forestiers de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'annexe doit être légère, c'est-à-dire :
    - Elle n'est pas assise sur une dalle de béton,
    - Elle ne comporte pas de fondations profondes,
    - Elle est démontable.

### **Maintien des Espaces Boisés Classés de la zone N et classement des espaces naturels remarquables des zones U en EVP**

---

Le projet de PLU vise à protéger les espaces naturels et arborés de qualité qui sont de deux natures ;

1. Les massifs forestiers : Forêts de Fausses Reposes et de Meudon (zone N) ;
2. Certains espaces urbains naturels, de statut public ou privé, remarquables pour leur qualité végétale ou arborée, situés au sein de la ville (zone U).

Les premiers, à savoir les deux forêts, sont maintenus en EBC, protection très stricte.

Les seconds, les parcs et jardins, classés en EBC au Plan d'Occupation des Sols, sont classés dans le PLU en EVP, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de

l'urbanisme, protection qui permet aux propriétaires d'entretenir, voire d'améliorer, leur patrimoine naturel dans le respect des dispositions du PLU. En effet, les espaces naturels en zone urbaine ne peuvent pas être assimilés à des massifs forestiers.

Ce changement de protection pour les espaces naturels urbains, c'est-à-dire les EVP, est conforme au porter à connaissance du Préfet des Yvelines du 25 février 2009.

Le périmètre de la zone N, correspondant aux deux massifs forestiers, entièrement protégée par une servitude EBC à l'exception des sous-secteurs Nc (cimetière) et NI (tennis de la Chaumière) a été élargi au Nord et au Sud à des parties de parcelles (anciennement classées en zone U) totalement intégrées aux massifs forestiers, pour une surface de 5 700m<sup>2</sup>.

## La satisfaction des besoins en matière de production de logement

L'un des objectifs majeurs du PADD vise à « accroître l'offre de logements, et diversifier l'habitat », notamment à « augmenter le nombre de logements au niveau des centralités existantes ou projetées bien desservies en transports en commun ou à proximité des grands axes de transports », et à « diversifier l'offre de logements afin de permettre le parcours résidentiel des viroflaysiens et la mixité sociale ».

La ville de Viroflay a mené des études de faisabilité sur l'ensemble des secteurs de centralité (zones UA et UV du PLU) de la ville pour quantifier les possibilités de densification réelles du tissu. Ces études tiennent compte :

- du respect du paysage et du cadre de vie général. Elles ont été calibrées dans le souci d'une évolution raisonnée des tissus existants ;
- du marché actuel (foncier et immobilier), rendant nécessaires des règles suffisamment incitatives pour espérer une évolution spontanée hors périmètres d'opérations d'initiative publique.

L'évolution réglementaire opérée par le PLU rend possible une production de logements compatible avec les engagements inscrits dans le PLH : 1 300 logements estimés dans le cadre du PLU, pour un objectif de 420 logements dans le PLH de 2007-2011 et de 565 logements dans celui de 2012-2017.

Cet accroissement de l'offre de logements associée à une diversification de l'habitat résultera des trois facteurs suivants :

### 1/ De l'évolution des périmètres des zones urbaines du PLU

Le périmètre de la zone UA, en particulier parce qu'elle correspond aux différents secteurs de centralité de la ville : UAa, UAb, et UAc et UA pm, occupait dans le POS une surface de 19,96 hectares. Dans le PLU, cette surface augmente de 13,21 ha, pour atteindre un total de 33,17 hectares.

Le tableau comparatif ci-dessous présente les évolutions entre les surfaces des zones urbaines du POS et celles du PLU exprimées en hectares.

En ha	POS	PLU	Différence	% du territoire
N	153,51	153,94	0,43	44,2
UA	19,96	33,17	13,21	9,54
UC	22,1	28,07	5,97	8,07
UG	129,79	110,45	-19,34	31,77
UJ	5,2	3,43	-1,77	0,98
UM	17	15,94	-1,06	4,58
UV	/	3	/	0,86
<b>TOTAL</b>	<b>347,6</b>	<b>347,6</b>	<b>/</b>	<b>100%</b>

## 2/ Des règles de constructibilité du PLU

Les règles de la zone UA du PLU ont été étudiées pour faire évoluer à la hausse la densité moyenne de cette zone conformément au projet de ville défini dans le PADD.

L'ensemble des règles définissant l'implantation et le gabarit des constructions (articles 6, 7, 8, 9 et 10, disparition de l'article 14 relatif au COS) retenues pour les zones UAa, UAb et UAc conduirait à la densification suivante :

- la zone UAa passe d'un COS de 2,2 au POS à un COS estimé à environ 2,7 ;
- la zone UAb passe d'un COS de 1,3 au POS à un COS estimé à environ 2 ;
- de même ma zone UAc bénéficie d'un COS de 2.

Enfin, la nouvelle zone UAf -correspondant au secteur d'OAP de la place de la Fête et assurant la transition entre le « Village » et la forêt, avec la volonté de créer une entrée de ville en venant de Versailles, propose une densité (hauteur limitée à R+2+combles) cohérente avec les objectifs d'aménagement poursuivis.

L'ensemble de la zone UA du PLU (hors OAP) correspond à une augmentation moyenne de densité de 0,87 par rapport au zonage précédent dans le POS (c'est-à-dire que lorsqu'il était de 1 dans le POS, il est aujourd'hui de 1,87 dans le PLU).

Cette variation sera applicable aux secteurs susceptibles de muter (constructions vétustes ou sous densité manifeste face à l'espace public qu'elles délimitent, par exemple) et également susceptibles de faire l'objet de regroupements de parcelles significatifs.

## 3/ Des modes d'intervention

- D'une part sous forme d'opérations principalement d'initiative privée pour un total de logements estimé à 900, dont 30% au moins de logements sociaux imposés dans les opérations d'une taille égale ou supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> et d'au moins 35 logements. Ces opérations sont directement liées au renouvellement urbain des secteurs de centralité définis dans le PADD (le long de l'avenue du Général Leclerc et à proximité des 3 pôles Gares) et déterminées par les règles du PLU.
- D'autre part, sous forme d'opérations d'initiative publique, dans les trois secteurs d'OAP pour un total de 385 à 400 logements (fourchette selon la taille des logements), dont un minimum de 40 % de logements sociaux, la maîtrise foncière dans ces trois secteurs étant en grande partie communale.

En conclusion, le PLU ouvre un potentiel de constructibilité qui permet la construction d'environ 900 logements relevant principalement de l'initiative privée et de près de 400 logements relevant de l'initiative publique.

L'hypothèse des 900 logements (hors OAP) retenue est fondée sur la durée du PLU et sur un éventuel regroupement de parcelles privées représentant 10% de la surface de la zone UA, ceci en considération du rythme constaté antérieurement du renouvellement urbain (regroupements de parcelles, démolitions, constructions) et de la prise en compte des variations de la conjoncture économique.

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit, depuis la loi Engagement National pour le Logement, que « trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».

## Parti d'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation

---

Pour ce qui est des Orientations d'Aménagement et de Programmation –OAP-, le parti retenu consiste à exprimer les lignes directrices des opérations d'aménagement à conduire dans les secteurs d'intervention publique à court et moyen termes : Arcades, Place de la Fête, Corby.

Aussi, sur ces trois secteurs, ont été définis :

- un état des lieux ;
- des objectifs et des orientations d'aménagement ;
- des orientations de programmation.

La programmation de logements telle que définie dans les trois OAP fixe un objectif de construction de près de 400 logements, répartis comme suit :

- OAP secteur Arcades : 135 logements environ ;
- OAP secteur Corby : 100 logements environ ;
- OAP secteur Place de la Fête : 150 logements environ.

La typologie des logements sera précisée au stade opérationnel des projets dans le cahier des charges préalable aux différentes consultations des opérateurs et sur le fondement des enjeux du diagnostic du PLU et des engagements du PLH.

## Description des zones de règlement

---

Le Plan Local d'Urbanisme de Viroflay délimite les différentes zones urbaines et les zones naturelles, en prenant en considération les volontés communales qui sont affichées dans le PADD et les OAP.

### Les zones urbaines (U)

**Le périmètre des zones urbaines (U)** -dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de satisfaire les besoins engendrés par les constructions actuelles et à venir- **reste dans le PLU essentiellement le même que celui du POS.**

Les zones U du PLU identifient ainsi les zones urbaines actuelles, quel que soit leur caractère. Les critères pris en considération pour l'établissement du plan de zonage sont :

- **la vocation attribuée aux espaces**, qui se traduit par des occupations et usages du sol interdits ou soumis à condition ;
- **la forme urbaine existante ou recherchée**, qui peut aboutir à des règles distinctes selon la zone ou le secteur, afin de respecter le caractère des lieux et les typologies architecturales et urbaines.

Sur cette base, on distingue sur Viroflay :

### Deux zones mixtes dédiées aux secteurs de centralité : UA et UV

---

La zone UA rassemble l'ensemble des secteurs de centre-ville que sont l'Avenue du Général Leclerc et les quartiers aux abords des trois gares, Viroflay Rive-Droite, Viroflay Rive-Gauche et Chaville-Vélizy, et les polarités secondaires d'entrée de ville que sont le secteur Corby et le secteur de la Place de la Fête.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte, aux morphologies très urbaines avec des fronts bâtis à l'alignement, aux rez-de-chaussée sur rue animés et actifs (commercial, artisanal, d'équipements ou de services).

Elle comprend quatre sous-secteurs aux caractéristiques et règles différenciées :

- Le sous-secteur **UAa regroupe les secteurs les plus denses du centre-ville**, au front bâti continu, aux rez-de-chaussée à dominante commerciale.
- Le sous-secteur **UAb regroupe d'autres secteurs de centralité** –notamment autour des gares- et, moins continu, il permet de maintenir des transitions et des porosités entre les secteurs centraux et les autres quartiers de Viroflay. Des commerces et de l'artisanat sont présents en rez-de-chaussée.
- Le sous-secteur **UAc** correspond à la rive sud de la gare de Chaville-Vélizy, aux fronts bâtis plutôt continus mais alignés en retrait par rapport à l'emprise publique, strictement résidentiels.
- Le sous-secteur **UAf** correspond au secteur de la Place de la Fête. Les gabarits y sont moins importants, le secteur assurant la transition entre la zone urbaine et le massif forestier.

La zone UV correspond au périmètre du cœur historique de Viroflay –le Village-. Il s'agit d'une zone à vocation mixte au caractère villageois, présentant des caractéristiques singulières :

- du point de vue morphologique, **des constructions continues implantées à l'alignement**, constituant un tissu urbain resserré autour d'espaces publics au caractère semi-piétonnier, animés par des commerces de proximité ;
- du point de vue typologique, **des constructions majoritairement anciennes, des maisons mitoyennes souvent de deux étages avec des jardinets** à l'arrière, quelques belles demeures et de nouvelles constructions s'intégrant harmonieusement dans ce paysage à forte valeur identitaire et patrimoniale.

## Deux zones à vocation à dominante résidentielle : UC et UG

La zone UC accueille des ensembles d'habitat collectif, caractérisés par des implantations discontinues au sein de grandes parcelles arborées, présentant une architecture de plots ou de barres.

La zone UG regroupe les quartiers pavillonnaires viroflaysiens, à vocation essentiellement résidentielle.

Elle comprend deux sous-secteurs aux caractéristiques et règles différenciées :

- Le secteur UGa est caractérisé par un parcellaire homogène et des cœurs d'ilots à dominante végétale structurés par un habitat implanté sur rue
- Le secteur **UGb est caractérisé par un découpage parcellaire irrégulier** présentant un damier de jardins et une implantation éparse du bâti

Il s'agit de zones à vocation essentiellement résidentielle, dont il s'agit de préserver le caractère intimiste et la qualité paysagère, en limitant le mitage par un redécoupage excessif, le développement d'activités nuisantes ou encore la densification bâtie des parcelles.

## Une zone à vocation exclusivement économique, à dominante artisanale : UJ

La zone UJ correspond à la zone d'activités artisanales de la Pépinière, au nord-ouest de la commune.

Il s'agit d'une **zone destinée à l'accueil d'activités économiques (tertiaires, artisanales et industrielles)** et d'autres occupations dont les conditions de fonctionnement seraient difficilement compatibles avec les zones résidentielles et de centre-ville.

## Une zone dédiée aux grandes infrastructures de transport : UM

La zone UM correspond aux emprises dédiées au passage et au fonctionnement des grandes infrastructures de transport traversant la commune que sont les voies de chemin de fer et l'autoroute A86.

## La zone naturelle

**La zone N du PLU** correspond essentiellement aux deux forêts en limites nord et sud du territoire urbanisé sur lesquelles aucune urbanisation n'est autorisée.

Deux sous-secteurs sont toutefois dédiés à des fonctions en lien avec la ville :

- Un **sous-secteur NI** dédié aux équipements de loisirs ;
- Un **sous-secteur Nc** qui englobe le cimetière.

## A prise en compte des enjeux environnementaux

La prise en compte des critères de développement durable dans le PLU se décline de façon globale et cohérente dans un territoire fortement urbanisé.

Ainsi, le règlement du PLU intègre :

- 1- Des règles encourageant l'utilisation de matériaux de revêtement perméables et la création de toitures végétalisées, pour limiter le ruissellement et les risques d'inondation. Ces surfaces de toiture végétalisée et de matériaux perméables d'aspect végétal sont comptées pour moitié dans le calcul des surfaces d'espaces verts ;
- 2- Des règles qui renvoient aux dispositions réglementaires en matière de traitement des effluents afin d'éviter les pollutions des eaux ou des sols ;
- 3- Des règles d'emprise au sol restrictives sur les zones à caractère résidentiel UC et UG : 40%, complétées d'un pourcentage d'espace vert à hauteur de 50% au moins dont une partie de pleine terre ;

- 4- Des règles permettant de préserver les cœurs d'ilots plantés des quartiers pavillonnaires UG.

De plus, toute nouvelle construction devra nécessairement respecter les normes de performances énergétiques, environnementales et autres en vigueur à la date de leur réalisation.

Pour encourager et faciliter la reconstruction de la ville sur elle-même, la Commune a fait le choix de privilégier le renouvellement urbain (résorption de l'habitat vétuste voire insalubre, sous-densité, etc.) sans renforcement de préconisations à l'article 11 du règlement du PLU. En conséquence la référence à l'article L.123-1-5-14°, qui vise en particulier les secteurs qu'un PLU ouvre à l'urbanisation (ce qui n'est pas le cas à Viroflay), n'a pas été retenue.



## Exposé des motifs des évolutions du plan de zonage

---

La délimitation des zones ainsi définie a nécessité un certain nombre d'évolutions du plan de zonage du POS, visant principalement à :

### Permettre une évolution encadrée des centralités

#### Classement de l'ensemble des périmètres liés à l'Avenue du Général Leclerc, au pôle d'équipement de la Place de la Fête et aux trois gares en zone UA

---

Cette disposition participe à :

- une meilleure articulation des secteurs centraux avec les quartiers environnants, à travers la possibilité de liens renforcés,
- une meilleure lisibilité du caractère stratégique et fédérateur de ces secteurs à l'échelle de la ville. En effet, leur identité doit être confortée, recherchant les éléments qui font les centres-ville : mixité des fonctions, fronts bâtis à l'alignement, rez-de-chaussée mixtes et animés, espaces publics qualitatifs et généreux.

Elle implique le déclassement des secteurs UC, UE et UJ, localisés autour des gares et le long de l'Avenue du Général Leclerc, la disparition de la zone UK du POS, au profit de la zone UA du PLU. Cette dernière intègre également les anciens sous-secteurs du POS UAc2 - îlot ancien près des Arcades- UAPm -secteurs de plan-masse autour de l'Écu de France et à l'entrée Ouest de Viroflay- et le périmètre de ZAC gare de Chaville, réalisé, pour plus de lisibilité.

#### Création d'une zone de centralité UV- spécifique au Village

---

Si les secteurs de centre-ville sont destinés à évoluer sensiblement, le cœur historique de Viroflay doit être préservé dans ses caractéristiques morphologiques et typologiques. C'est pourquoi une zone spécifique au Village a été créée dans le PLU, alors qu'un simple sous-secteur de la zone UA suffisait à le différencier dans le POS. A quelques parcelles près, le périmètre de la zone UV reprend celui du sous-secteur UAc1 du POS.

Cette distinction permet de **conforter sa vitalité, son animation et son rayonnement à l'échelle de la ville**, à travers des règles d'occupation comparables à celles de la zone UA, tout en instaurant des règles d'implantation et de gabarit singulières, nécessaires à la **préservation du cadre ancien et de ses ambiances villageoises**.

### Mieux protéger les secteurs pavillonnaires, tout en simplifiant la lecture du document d'urbanisme

#### Modification de l'esprit des sous-secteurs de la zone UG regroupant l'ensemble des quartiers pavillonnaires

---

Quatre sous-secteurs pavillonnaires existaient dans le POS, distinguant les règles d'occupation et les possibilités de division parcellaire en fonction de la taille des parcelles.

Cette distinction, outre le fait qu'elle alourdissait la lecture du document d'urbanisme, n'a pas permis de réguler la densification des cœurs d'îlot et d'éviter ses effets négatifs sur le fonctionnement urbain (multiplication des entrées-sorties de voitures sur les itinéraires de trottoir, encombrement des espaces publics par la surdensité de voitures, etc...).

Par ailleurs, le respect de la loi SRU rendait difficile le maintien d'une réglementation de la taille minimale de parcelle.

Aussi, le PLU simplifie la délimitation des quartiers pavillonnaires en deux catégories selon qu'il s'agisse de préserver les quartiers et leurs caractéristiques, dans un souci de maintien de l'identité du tissu viroflaysien. La zone UG du PLU reprend la presque totalité de la zone UG du

POS, exception faite du sous-secteur UGe et des parcelles ayant fait l'objet d'une évolution typologique vers de l'habitat collectif, qui ont de ce fait été classées en zone UC.

Le sous-secteur UGe, destiné dans le POS à la protection, quelque peu anecdotique, de deux ensembles parcellaires remarquables, disparaît dans le PLU. En effet, un inventaire des bâtiments remarquables, des dispositions spécifiques visant à protéger les constructions intéressantes et l'inscription dans le plan de zonage d'espaces verts à protéger rendent le maintien dudit sous-secteur inutile.

### **Actualisation de la zone UC**

---

Pour tenir compte de l'évolution du tissu urbain, la zone UC du PLU intègre un certain nombre de parcelles anciennement pavillonnaires sur lesquelles des constructions d'habitat collectif ont été autorisées et construites.

A certains endroits, elle englobe des parcelles au tissu pavillonnaire pour permettre la constitution d'un ensemble urbain plus cohérent à l'avenir.

# Justifications des choix des règles applicables à chacune des zones

## Fonctions urbaines – Articles 1 et 2

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé dans le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L121-1 du code de l'urbanisme, précisé par les orientations du PADD, **les articles 1 et 2 autorisent, pour les zones mixtes de centralité, la plupart des occupations et utilisations des sols.** Seules **quelques limitations** sont apportées, communes à toutes les zones urbaines :

- l'entreposage. Seul est autorisé l'entreposage rattaché aux activités autorisées dans chaque zone et dans la limite d'un tiers de la SDP (conformément aux définitions du lexique –destinations- ;
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- les dépôts de véhicules, de caravanes, de combustibles solides ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toute construction nouvelle dans la bande de 50 m de protection de la lisière des massifs forestiers et hors site urbain constitué ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, seulement autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ou des équipements et installations nécessaires aux services publics ou dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier. Elles ne sont toutefois pas autorisées dans la zone UG.

La vocation des zones engendre toutefois des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols :

Vocation	Zone	Spécificités par zone
<b>Zones mixtes de centralité</b>	<b>UAa</b>	Mixtes par définition, les zones de centralité sont celles qui offrent la plus grande diversité d'occupations. Y sont toutefois interdites les industries et les entrepôts.
	<b>UAb</b>	Des linéaires commerciaux et artisanaux ont été inscrits pour assurer le maintien de l'animation urbaine, notamment à travers la préservation et le développement des commerces de proximité (cf. chapitre suivant) et de l'artisanat, en particulier l'artisanat d'alimentation et de service à la personne (coiffeur, fleuriste...).
	<b>UAc</b>	
	<b>UAf</b>	Dans les parcelles concernées par ce linéaire, seules sont autorisées en RdC sur rue des implantations commerciales et artisanales. Toutefois, les surfaces par unité commerciale ou artisanale sont limitées à 1200m <sup>2</sup> SDP dans le sous-secteur UAa, à 300m <sup>2</sup> SDP dans les sous-secteurs UAb et UAf et dans la zone UV. Elles ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif, d'hébergement ou de bureaux, pour préserver le caractère très urbain des zones. Elles ne sont pas autorisées dans le sous-secteur UAc, aux RdC en retrait de l'alignement et dédiés aux usages résidentiels.
	<b>UV</b>	

		Enfin, dans toutes les zones mixtes de centralité, zones prioritaires de renouvellement urbain, la mixité sociale est devenue obligatoire à travers l'instauration, pour toutes les opérations d'habitation de plus de 2500 m <sup>2</sup> de SDP ou 35 logements, d'une obligation de création d'au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux.
<b>Zones à dominante résidentielle</b>	<b>UC</b>	<p>La vocation résidentielle des zones UC et UG impose, dans un objectif de préservation du cadre de vie, d'interdire les activités industrielles et d'entreposage pour éviter tout risque de nuisance. De plus, pour favoriser la concentration d'activités, notamment commerciales et artisanales, dans les zones de centralité et garantir ainsi leur vitalité et leur animation, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone UG, les commerces existants à la date d'approbation du PLU et leur extension à condition que la surface totale du local après travaux ne dépasse pas 300m<sup>2</sup> SDP,</li> <li>• En zone UC et UG, les bureaux et l'hébergement dans le cadre d'un changement de destination.</li> </ul> <p>En zone UC comme dans les zones de centralité, la mixité sociale est devenue obligatoire à travers l'instauration, pour toutes les opérations d'habitation de plus de 2500 m<sup>2</sup> de SDP ou 35 logements, d'une obligation de création d'au moins 30% de logements sociaux et au minimum 10 logements sociaux.</p> <p>Enfin, les zones UC et UG, de par leur caractère verdoyant, participant à la qualité du cadre de vie viroflaysien, appellent des mesures visant à mieux gérer la possibilité de découpage parcellaire. Aussi, le PLU conditionne, au niveau de l'article 2 des zones UC et UG, la division de terrains en propriété ou en jouissance, au respect des règles du PLU pour tous les lots résultants de ladite division.</p>
	<b>UGa</b>	
	<b>UGb</b>	
<b>Zone économique à dominante artisanale</b>	<b>UJ</b>	Dans l'objectif de favoriser la concentration d'activités économiques tertiaires, industrielles et artisanales, en particulier celles qui sont à priori incompatibles avec les zones mixtes de par leurs nuisances engendrées, la vocation de la zone UJ exclut toute activité commerciale ou des fonctions d'hébergement. Seuls sont autorisés les logements nécessaires au gardiennage des activités autorisées.
<b>Zone dédiée aux infrastructures de transports</b>	<b>UM</b>	Cette zone, exclusivement liée aux infrastructures de transport métropolitain qui traversent la ville de Viroflay, n'a pas vocation à accueillir des fonctions qui ne seraient pas strictement liées au fonctionnement des dites infrastructures.
<b>Zone naturelle</b>	<b>N</b>	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que travaux, ouvrages et constructions nécessaires au maintien, à l'entretien et à la mise en valeur du patrimoine forestier, à l'exception des deux sous-secteurs NI et Nc autorisant des équipements relatifs à leur vocation respective (ludique et sportive pour l'un, cimetière pour l'autre).

### Desserte des terrains par les voies – Article 3

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, l'objectif étant d'assurer une bonne accessibilité des terrains à construire, par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Il cadre également les possibilités de création de voies de desserte intérieures aux parcelles, notamment en cas de division parcellaire. En particulier, les nouvelles dispositions du PLU limitent en cas de division parcellaire la création de nouveaux accès sur la voie publique afin d'éviter la multiplication des ouvertures, qui nuisent au fonctionnement urbain en multipliant les zones de risques pour les piétons et les véhicules en même temps qu'elle déqualifie le paysage des quartiers pavillonnaires. D'un point de vue environnemental et urbain, ces accès constituent de plus autant d'espaces libres ou d'espaces constructibles confisqués.

Sur toutes les zones, le règlement limite ainsi le nombre d'accès au strict minimum par opération, et impose, en zone UG et sauf impossibilité technique avérée, la mutualisation des accès existants en cas de lotissement ou de densification.

#### **Desserte des terrains par les réseaux – Article 4**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires des réseaux, dans un souci de garantir les conditions d'équipement permettant l'accès aux infrastructures de services publics qu'ils gèrent.

Mais le PLU va plus loin, en traduisant des mesures en faveur :

- de la salubrité, notamment à travers les dispositions en matière de gestion des eaux usées,
- de la préservation de l'environnement, notamment à travers :
  - des dispositions rappelant la nécessité de traitement et d'élimination des effluents des diverses activités en conformité avec les arrêtés préfectoraux, les réglementations relatives aux Installations Classées pour la Protection l'Environnement et le règlement sanitaire départemental ;
  - des dispositions visant la limitation de l'imperméabilisation des terrains et la préservation du cycle de l'eau ;
- de la limitation des risques de mouvements de terrains, à travers des dispositions spécifiques pour les terrains concernés par les périmètres d'anciennes carrières, visant à garantir l'étanchéité des réseaux et interdisant toute injection ponctuelle dans le sous-sol. Les périmètres d'aléas de ces risques figurent en annexe du PLU ;
- de la préservation du paysage et de la qualité d'usage des espaces publics –en particulier, l'interdiction des rejets d'eau provenant de parties de constructions en saillie type balcon, loggia, etc sur le domaine public, l'obligation d'enterrement des réseaux notamment électriques et téléphoniques, la nécessité de dissimulation des antennes, notamment paraboliques, ainsi que la bonne intégration des accessoires techniques.

Enfin, l'article 4 évoque également la collecte des déchets. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local aux dimensions suffisantes pour permettre une bonne gestion du tri sélectif.

#### **Superficie des terrains pour être constructibles – Article 5**

En application de la loi Solidarité Renouvellement Urbains, la taille minimale des terrains pour être constructible n'est pas réglementée.

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

L'article 6, qui est l'un des 2 seuls articles qui doivent obligatoirement être réglementés dans un PLU, traduit le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, dans l'objectif de déterminer la nature des fronts urbains à constituer. Il joue ainsi un rôle majeur dans la définition des paysages et des ambiances urbaines.

A Viroflay, les règles déterminant ce rapport du bâti à la rue –soit très concrètement la morphologie urbaine- varient au regard du paysage existant, s'il s'agit de le préserver ou de le conforter, ou en fonction du paysage à créer, s'il s'agit justement de faire évoluer le tissu existant.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux fronts bâtis alignés	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus. Pour définir l'alignement, des prescriptions graphiques particulières ont été inscrites au plan de zonage (cf.chapitre suivant), pour garantir la prise en compte de certains trait du paysage existant lorsqu'ils dérogent au principe général d'alignement sur l'emprise publique.
	UAb	
	UAc	
	UAf	
	UV	
Zones aux caractères péri-urbains	UC	Compte tenu de la diversité des tissus urbains et de la structure parcellaire, les règles d'implantation de ces trois zones laissent la possibilité de s'implanter soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 3 mètres permettant l'aménagement d'un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts. Il s'agit ainsi de maintenir la diversité des paysages des rues, composés par des fronts urbains non linéaires.
	UGa	
	UGb	Dans le sous-secteur UGa, caractérisé par un parcellaire homogène et des cœurs d'îlots arborés structurés par un habitat implanté sur rue, une bande de constructibilité de 20 à 25 mètres à été instaurée afin justement de préserver ces cœurs d'îlots.
	UJ	Pour tenir compte des contraintes liées à la diversité des entreprises et favoriser la densité d'activités, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques préconise l'alignement ou un recul de 2,5 mètres minimum.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone étant strictement dédiée aux infrastructures de transport, les constructions doivent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 2,50 mètres.
Zone naturelle	N	Afin de préserver le caractère naturel de la forêt, des reculs très importants (20 mètres) sont imposés dans la zone N, en dehors des sous-secteurs NI et Nc, dans lesquels les constructions s'implantent soit à l'alignement, soit en retrait dans une bande de 20 mètres.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Article 7

L'article 7, deuxième article devant être obligatoirement réglementé dans un PLU, a un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition générale du front urbain.

Les règles sont assouplies pour les constructions en limite de la zone UM, qui ne présente ni problématiques de covisibilité ou de préservation de cœur d'îlot : retrait limité à 2m avec ou sans baie, pas de prospect à appliquer.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux fronts bâtis alignés, continus ou semi-continus	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus. Dans les sous-secteurs UAa, UAc et UAf, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est possible. Au contraire, dans le sous-secteur UAb, destiné à favoriser les transitions entre quartiers et les percées le long de l'Avenue du Général Leclerc notamment, la discontinuité est encouragée afin de rompre l'homogénéité des fronts à travers une disposition imposant l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales.
	UAb	
	UAf	
	UV	

		<p>Pour définir cette continuité, des indications ont été inscrites au plan de zonage (cf.chapitre suivant), pour garantir la prise en compte de certains trait du paysage existant lorsqu'ils imposent l'adossement d'une construction.</p> <p>Par rapport à la règle du POS pour les retraits (D=H ou H-3 si façade avec baies/ D=H/2 ou H-3/2 si façade sans baies), la règle évolue dans le sens d'une densification en instaurant une règle unique : D=H/2. Toutefois et étant donné l'augmentation des règles de hauteur, les marges de recul minimum ont été augmentées (4 mètres minimum contre 2,5m au POS en cas de façade sans baies, 8 à 10 mètres minimum contre 6m au POS en cas de façade avec baies), afin de limiter les impacts de la densification sur les zones pavillonnaires avoisinantes.</p>
<b>Zones aux caractères péri-urbains</b>	<b>UC</b>	Afin de préserver le caractère aéré et végétal de ces tissus, il n'est permis en UC de s'implanter en limite séparative que lorsqu'une construction mitoyenne en bon état et de gabarits équivalents suggère un adossement.
	<b>UGa</b>	
	<b>UGb</b>	<p>En UG :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ il n'est permis de s'implanter en limite séparative latérale que dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement, et seulement sur une limite lorsque la façade de l'unité foncière est supérieure à 14m, sauf si une construction mitoyenne en bon état et de gabarits équivalents suggère un adossement au-delà de ces 20m ;</li> <li>▪ afin de préserver les fonds de parcelle, le retrait est obligatoire, sauf pour les annexes ;</li> <li>▪ dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière, et conformément à la définition de l'annexe au niveau du lexique, seules sont autorisées les constructions légères.</li> </ul>
	<b>UJ</b>	Les règles plus souples de la zone UJ sont maintenues afin de tenir compte des contraintes de fonctionnement des activités et favoriser la densité d'activités.
<b>Zone dédiée aux infrastructures de transports</b>	<b>UM</b>	Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites
<b>Zone naturelle</b>	<b>N</b>	Afin de préserver le caractère naturel de la forêt, des reculs très importants (15 mètres) sont imposés dans la zone N, en dehors des sous-secteurs NI et Nc, dans lesquels le recul est au minimum de 4 mètres.

### Implantation des constructions sur une même propriété – Article 8

L'article 8 régleme la distance entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes et l'emprise au sol maximale autorisée (cf. ci-après).

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
<b>Zones de centralité, très urbaines, aux</b>	<b>UAa</b>	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus et, en dehors du sous-secteur UAc, par des RdC actifs, notamment
	<b>UAb</b>	

<b>fronts bâtis alignés et aux RdC actifs (hors UAc pour cette dernière caractéristique)</b>	<b>UAc</b>	commerciaux.
	<b>UAF</b>	Pour favoriser cette mixité et une certaine densité d'occupation de la parcelle, l'article 8 n'est pas réglementé.
	<b>UV</b>	
<b>Zones aux caractères péri-urbains</b>	<b>UC</b>	Pour favoriser le caractère verdoyant de ces quartiers résidentiels d'habitat collectif UC, l'article 8 prévoit une distance minimale entre constructions au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (H=L) avec un minimum de 6 mètres.
	<b>UGa</b>	Sur les secteurs pavillonnaires –zone UG- et, pour tenir compte des toitures à pente, la valeur prise en compte dans le calcul est la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 mètres. Aussi, dans la zone UG, la distance minimale à respecter sera au moins égale :
	<b>UGb</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ à la hauteur diminuée de 3 mètres de la partie de façade la plus haute (H-3m), dans le cas où l'une au moins des deux façades concernées comporte des baies, avec un minimum de 6 mètres ;</li> <li>▪ à la moitié de la hauteur diminuée de 3 mètres de la partie de façade la plus haute ((H-3m)/2), avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades concernées ne comportent aucune baie.</li> </ul>
	<b>UJ</b>	En tout point d'une partie de façade comportant ou pas des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de façade en ce point (H/2), avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 mètres, lorsque la façade ne comporte pas de baies ;</li> <li>▪ 6 mètres lorsque la façade comporte des baies.</li> </ul>
<b>Zone dédiée aux infrastructures de transports</b>	<b>UM</b>	Cette zone étant strictement dédiée aux infrastructures de transport, cet article n'est pas réglementé.
<b>Zone naturelle</b>	<b>N</b>	Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir des groupes de constructions, cet article n'est pas réglementé.

## Emprise au sol des constructions – Article 9

La réglementation d'une emprise au sol maximale des constructions permet de garantir une occupation rationalisée de la parcelle, permettant à la fois de constituer le front urbain et de préserver une superficie de pleine terre, non bâtie et non imperméabilisée, nécessaire à la gestion des eaux pluviales et à la préservation de la faune et de la flore.

Ainsi, le calcul du coefficient d'emprise au sol autorisé, exprimé en pourcentage de la surface totale de la parcelle, résulte d'une mise en perspective d'un nécessaire équilibre entre les effets conjugués des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) de hauteur (article 9), de traitement des espaces libres (article 13), de stationnement et des caractéristiques du tissu parcellaire, afin de déterminer un volume constructible adapté aux différents tissus et objectifs suivant les zones.

En général et lorsque l'article est réglementé, les équipements et installations nécessaires aux services publics peuvent déroger à la règle.



Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, aux fronts bâtis alignés et aux RdC actifs (hors UAc pour cette dernière caractéristique)	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus et, en dehors du sous-secteur UAc, par des RdC actifs, notamment commerciaux.  Pour favoriser cette mixité et une certaine densité d'occupation de la parcelle, l'article 9 n'est pas réglementé. Il n'était déjà pas réglementé dans le POS.
	UAb	
	UAc	
	UAf	
	UV	
Zones aux caractères péri-urbains	UC	Dans la zone UC, le POS préconisait une emprise au sol faible, limitée à 30% dont 10% seulement destinée aux annexes. Cette disposition n'était pas apte à favoriser une certaine optimisation de la ressource foncière, en même temps qu'elle autorisait le mitage du paysage par des constructions à faible gabarit. Le PLU ouvre des possibilités de densification de ces ensembles en autorisant une emprise au sol jusqu'à 40%, en même temps qu'il limite les possibilités d'occupation des espaces extérieurs par des voitures ou la construction de box, en instaurant une obligation de création de places de stationnement en sous-sol.  Des EVP inscrits au plan de zonage régulent les possibilités de densification de ces ensembles, ainsi qu'une surface minimum d'espaces verts.  Dans la zone UG, le POS prévoyait une emprise au sol de 40% pour les parcelles jusqu'à 500 m <sup>2</sup> et de 30% au-delà. Le PLU instaure une emprise au sol de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% dans le sous-secteur UGa, quelque soit la taille de la parcelle, tout en sachant qu'il s'agit de parcelles relativement homogènes ;</li> <li>- 30% dans le sous-secteur UGb, au parcellaire hétérogène et au bâti éparse.</li> </ul>
	UGa	
	UGb	
	UJ	
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone étant strictement dédiée aux infrastructures de transport, cet article n'est pas réglementé.
Zone naturelle	N	La nature de cette zone rend cet article inopérant. Il n'est donc pas réglementé. A l'exception des sous-secteurs Nc et NI, dont l'emprise est limitée à 50% de l'unité foncière.

## Hauteur maximale des constructions – Article 10

L'article 10 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions du calcul des hauteurs, notamment les édifices techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables.

Les équipements publics d'intérêt collectif peuvent, dans toutes les zones, déroger aux règles de hauteur et des règles spécifiques pour les annexes sont prévues dans chacune des zones.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines, admettant des immeubles relativement hauts	UAa	<p>Sauf indication graphique spécifique imposant un gabarit moins important ou en autorisant un plus important, les constructions seront limitées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- R+4+comble ou attique et 20 mètres de hauteur maximale dans le sous-secteur UAa ;</li> <li>- R+3+comble ou attique et 17 mètres de hauteur maximale dans les sous-secteurs UAb et UAc;</li> <li>- R+2+comble ou attique et 14 mètres de hauteur maximale dans le sous-secteur UAf.</li> </ul> <p>Pour favoriser les implantations commerciales, la hauteur sous-plafond des rez-de-chaussée sera au minimum de 4 mètres de dalle à dalle.</p>
	UAb	
	UAc	
	UAf	
Zone du Village, aux caractéristiques singulières qu'il s'agit de préserver	UV	<p>Pour préserver les caractéristiques morphologiques du Village, les hauteurs dans ce secteur dépendent de celles des constructions voisines, sans pouvoir être supérieur à 10 mètres en l'absence de contiguïté.</p> <p>Pour favoriser les implantations commerciales, la hauteur sous-plafond des rez-de-chaussée sera au minimum de 4 mètres de dalle à dalle.</p>
Zone d'habitat collectif	UC	Les constructions seront limitées à R+3+comble ou attique et 16 mètres de hauteur maximale.
Zone pavillonnaire	UGa	En tissu pavillonnaire, les constructions seront limitées 9m à l'égout en cas d'une toiture à pentes et à 9, 50 mètres à l'acrotère en cas d'une toiture-terrasse.
	UGb	Toutefois, afin de préserver les fonds de parcelle, la hauteur est limitée à 3,50 mètres en cas d'extension d'une construction existante déjà implantée sur la limite séparative, empêchant toute surélévation.
Zone économique à dominante artisanale	UJ	Se voulant souple afin de favoriser les implantations d'activités économiques sur le territoire, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, admettant 3 à 4 niveaux de bureaux ou 2 niveaux de bureaux sur un niveau d'atelier.
Zone dédiée aux infrastructures de transports	UM	Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir des constructions, celles qui seront strictement nécessaires seront limitées à 10 mètres de hauteur maximale.
Zone naturelle	N	La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. A l'exception des sous-secteurs Nc et NI qui bénéficient d'une majoration éventuelle de 3 mètres de hauteur.

## Aspect extérieur des constructions – Article 11

Le présent PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions en distinguant les aménagements de constructions existantes et les nouvelles constructions.

Pour les constructions existantes, quelques règles suffisent dans la plupart des zones à définir le cadre d'intervention possible. Elles concernent notamment :

- les matériaux de façade – notamment pour éviter les matériaux de faible qualité esthétique ou ne présentant pas de garanties de bonne conservation, et pour éviter les belles pierres meulières ou les pierres de taille d'être recouvertes ;
- la gestion des clôtures anciennes.

Seule la zone UV, présentant un caractère historique qu'il s'agit de préserver, fait l'objet de prescriptions très spécifiques réglementant les toitures, les couleurs des façades, les devantures commerciales, etc.

Pour ce qui est des constructions nouvelles, le PLU règlemente :

- l'aspect des façades, notamment pour éviter les matériaux de faible qualité esthétique ou ne présentant pas de garanties de bonne conservation, et pour encourager l'utilisation de matériaux certifiés ou éco-labellisés ;
- les toitures –en encourageant spécialement les toitures végétalisées et en interdisant certains matériaux –les matériaux de couverture à petite onde, le fibrociment et la tuile mécanique rouge vif – ainsi que certains éléments de langage architectural - les toitures ou combles à la Mansart, les lucarnes rampantes ou retroussées (chien assis), groupées ou à jouées obliques ;
- les clôtures, notamment pour en définir les hauteurs autorisées et le degré d'ajouement ;
- les modalités de mise en œuvre des édicules techniques, panneaux solaires, antennes, etc. ;
- les balcons.

## Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement – Article 12

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont prévues à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et habitation. Pour cette dernière catégorie, le PLU distingue les immeubles de logement individuel des immeubles de logements collectifs, ainsi que les logements sociaux.

De façon générale et afin de limiter la place visible de la voiture en ville, un pourcentage des places de stationnement est exigé en sous-sol à partir de 6 places rendues nécessaires.

En principe, les normes sont identiques sur l'ensemble du territoire communal, quelles que soient les zones du PLU.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitat collectif et de bureaux, deux rayons de distance par rapport aux gares ont en effet été définis, rapportés au plan de zonage, engendrant des règles spécifiques (cf. chapitre suivant).

Pour ce qui est du commerce et de l'artisanat, aucune place ne sera requise dans les zones de centralité en dessous de 300 m<sup>2</sup> de SDP, afin de favoriser les implantations artisanales et commerciales. Cette réduction des normes de stationnement pour les activités concourt à une limitation de la circulation automobile en incitant à l'utilisation d'autres modes de déplacement et notamment les transports collectifs. En effet, une règle qui obligerait à créer des places de stationnement en grand nombre encouragerait l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens lieu d'habitat/lieu d'emploi.

Enfin, pour les équipements, le nombre de places sera évalué en fonction de la nature du projet considéré, le taux et le rythme de fréquentation, la situation géographique... Ainsi, un équipement public situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de «foisonnement», c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par

les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.

Des normes de stationnement ont été fixées pour les deux-roues motorisées et pour les deux roues non motorisées. Elles sont définies selon la destination de la construction. Le règlement fixe la superficie minimum des locaux ou espaces nécessaires au stationnement de ces véhicules ainsi que leur accessibilité.

Pour l'habitat, les normes de stationnement pour vélos sont plus importantes afin de permettre aux constructions collectives de disposer de locaux dédiés pouvant accueillir des vélos, poussettes, etc.

Cette disposition vise à prévoir des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.

Pour les bureaux, ce sont les normes pour les deux roues motorisées qui sont plus importantes, afin de tenir compte des nouvelles pratiques de déplacement à Paris et en proche banlieue et de l'augmentation du nombre de deux roues motorisés qui encombrant les trottoirs.

### Les modalités de réalisation des aires de stationnement

Au-delà de 6 places rendues nécessaires à travers l'application des règles précédentes, seront réalisées en sous-sol :

- Au moins 50% des places dans la zone UJ ;
- Au moins 75% des places dans la zone UC ;
- 100% des places dans les zones UA et UV.

### Obligations imposées pour le traitement des espaces libres – Article 13

L'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts et, pour toutes les zones urbaines, une surface minimale d'espaces verts dont un pourcentage de pleine terre.

Pour la définition de la surface d'espaces verts, le PLU a prévu, pour ces dernières, que les systèmes de toiture végétalisée et les surfaces de stationnement perméables et végétalisées soient comptabilisées, pour moitié. Ces dispositions visent à encourager des matériaux et des systèmes innovants en matière de gestion des eaux pluviales.

En outre, un arbre au minimum doit être planté pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

En complément des dispositions de l'article 13, des espaces verts à protéger (EVP) ont été repérés graphiquement au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Leur justification est exposée dans la partie suivante. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, peuvent y être implantées.

Selon les zones, leurs vocations et leur caractère morphologique, la part minimum d'espaces verts est progressive.

Caractère morphologique	Zone	Spécificités par zone
Zones de centralité, très urbaines	UAa	Très urbaines par définition, les zones de centralité sont caractérisées par des fronts bâtis alignés sur l'emprise publique, plus ou moins continus et, en dehors du sous-secteur UAc, par des RdC actifs, notamment commerciaux.  Pour favoriser cette mixité et une certaine densité d'occupation de la parcelle, l'article 13 n'est pas réglementé.
	UAb	
	UAc	
	UAf	

	<b>UV</b>	20% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
<b>Zones résidentielles aux traits péri-urbains</b>	<b>UC</b>	40% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
	<b>UGa</b>	50% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
	<b>UGb</b>	
<b>Zone économique à dominante artisanale</b>	<b>UJ</b>	20% d'espaces verts dont la moitié de pleine terre
<b>Zone dédiée aux infrastructures de transports</b>	<b>UM</b>	La vocation spécifique de cette zone rend cet article inopérant. Il n'est donc pas réglementé
<b>Zone naturelle</b>	<b>N</b>	L'article fait référence aux EVP et EBC existants sur le périmètre

### Coefficient d'occupation des sols – Article 14

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constitue une unité de mesure qui permet, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher susceptible d'être construite par m<sup>2</sup> de terrain.

Il a été retenu de ne pas réglementer cet article sur la majorité du territoire communal dans la mesure où le COS ne constitue pas un outil adéquat pour encadrer la constructibilité au regard de la structure du parcellaire, de la forme urbaine et de la densité. En effet, dans les zones urbaines les gabarits constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation (articles 6 et 7), d'emprise au sol (article 9), de hauteur (article 10) et d'obligations en matière d'espaces verts (article 13).

# Justification de l'institution de dispositions particulières

---

## Prescriptions réglementaires graphiques

---

### Création d'un linéaire commercial et artisanal reporté au plan de zonage

---

Afin de mettre en oeuvre l'objectif du PADD qui vise à « renforcer la vocation commerciale et économique du centre-ville, polarité principale de la ville », un linéaire commercial et artisanal a été reporté au plan de zonage.

Cette disposition s'inscrit dans le cadre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que les PLU peuvent "définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées...sur le fondement de ces dernières dispositions le règlement d'un PLU peut, en fonction des situations locales, en interdire ou limiter la réalisation des constructions ayant une certaine destination, ou celle de travaux ayant pour objet de modifier la destination d'une construction existante". La loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.123-1-7°bis qui dispose que le PLU peut "identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif".

Cette dernière disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions ayant façade sur rue et prévoit :

- l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée existants en activité vers une destination autre qu'une activité commerciale, artisanale ou un équipement d'intérêt public ;
- l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera ces mêmes vocations afin de renforcer la vitalité des secteurs de centralités.

La délimitation de ces linéaires a été réalisée en fonction de la présence effective de commerce au moment de l'élaboration du PLU au sein des différents pôles commerciaux repérés au sein du PADD.

Cette disposition vient en complément d'autres mesures inscrites au règlement afin de favoriser le commerce de centre-ville.

### Précision des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et de hauteur à travers des indications graphiques spécifiques

---

Le PADD fixe comme objectif le renforcement de l'identité de la ville et l'amélioration de sa cohérence urbaine (objectif 1), et le maintien de sa qualité paysagère (objectif 3). C'est pourquoi le PLU prévoit, en plus des articles 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et 10 (hauteur), des indications graphiques déterminant des alignements et des épaulements à respecter au sein des secteurs de centralité.

Ces exceptions à la règle ont été réalisées avec l'objectif de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement existant, l'accompagnement de l'espace public à travers des implantations rendant possibles certaines continuités d'usage, la préservation de certaines percées, notamment le long de l'avenue du Général Leclerc, vers les côteaux, et une certaine diversité du bâti.

### Emplacements réservés

---

En application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, 8ème alinéa, le PLU de Viroflay fixe des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

ainsi qu'aux espaces verts ». Il localise essentiellement des emplacements réservés au bénéfice de la Ville, dont la plupart existaient déjà dans le POS.

Sept emplacements réservés du POS – n°1, 2, 3, 10, 15, 16 et 18- ainsi qu'une partie de l'emplacement réservé n°8, ayant été réalisés, ont été supprimés.

Les emplacements suivants ont été supprimés car ne répondant plus aux enjeux du PLU :

- l'emplacement n°4, destiné à un parc de stationnement le long du talus des voies ferrées à proximité des Arcades, contraire aux Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues sur ce secteur ;
- l'emplacement n°19, du fait de nouveaux choix fait en matière de désenclavement des quartiers ;
- l'emplacement n°20 ;
- l'emplacement n°21, incompatible avec le nouveau projet et l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur Corby.

Tous les autres emplacements réservés du POS ont été préservés, auxquels s'ajoutent deux nouveaux :

- A l'angle de la rue Madeleine et l'Avenue du Général Leclerc, un emplacement réservé créé pour élargir l'espace public, dans la continuité du projet de requalification de l'avenue du Général Leclerc ;
- Dans le secteur des Près-au-Bois, un emplacement réservé créé dans la perspective d'anticiper les futurs besoins en équipements publics, notamment scolaires ou sportifs.

## **Rayons de proximité des gares**

L'article R 123-11 prévoit que « les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu « les périmètres tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation ».

A ce titre, deux périmètres ont fixés autour des gares :

- un premier périmètre de 150 mètres ;
- un deuxième de 500 mètres.

A l'intérieur de ces rayons, pour les zones concernées, l'article 12 relatif aux obligations imposées en matière de stationnement prévoit des règles plus souples en matière de création de places.

## **Bandes de protection de la lisière boisée et sites urbains constitués**

Le SDRIF prévoit qu'en « dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m de lisières des bois et forêts de plus de 100hectares sera proscrite », afin d'assurer la pérennité et l'intégrité de ces derniers et de protéger leurs franges sensibles, que sont les « lisières ». Il s'agit également de limiter les possibilités d'étalement et d'encourager au renouvellement urbain.

La « lisière » est l'espace qui borde la limite constituée du front boisé à un moment donné. La bande d'inconstructibilité de 50 mètres constitue une mesure de protection de la gestion forestière correspondant à la distance nécessaire pour éviter le recul des massifs.

A Viroflay, les deux massifs boisés de Fausses-Repose et de Viroflay, d'une superficie de plus de 100ha, sont donc concernés.

Aussi, la bande de 50 mètres de protection des lisières des deux massifs ainsi que la délimitation des sites urbains constitués font l'objet d'une indication graphique particulière dans le plan de zonage, conformément aux recommandations faites dans le porter à connaissance.

## **Protection des éléments de patrimoine bâti et naturel**

### **Les monuments historiques**

Une partie du territoire communal est concernée par la présence de périmètres de protection des monuments historiques. Dans un rayon de 500 mètres autour de chaque édifice classé ou inscrit, toute modification, construction, restauration ou destruction portant sur un immeuble situé dans le champ de visibilité du bâtiment en question doit obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ainsi, la commune compte un édifice inscrit à l'inventaire des monuments historiques : le Pavillon Saint-Vigor et ses jardins.

Le territoire communal est également concerné par les périmètres de protection de monuments situés sur la commune voisine de Versailles : le Domaine de Versailles et le Trianon, le Pavillon de Musique de Madame, l'ancienne laiterie de Madame, les pavillons de l'Octroi et le monument de Pershing-Lafayette à Versailles, ainsi que le périmètre de protection du domaine de Versailles qui couvre l'ensemble de la commune.

Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique reprises dans les annexes du PLU.

### **Les bâtiments remarquables**

L'article L. 123-1 7° prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le PLU repère un peu plus d'une cinquantaine d'éléments de patrimoine à préserver, sur la base du diagnostic reprenant la liste déjà identifiée au POS, à quelques exceptions près. Il en a rajouté quelques uns, représentatifs de l'architecture contemporaine notamment.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les projets ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques, telles que décrites dans les fiches ci-après. Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément de ces ensembles de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L 123-1-7° doit faire l'objet d'une autorisation préalable particulière (permis de démolir au titre de l'article L.430-1, d, soumis pour avis à l'architecte des bâtiments de France).

### **Le patrimoine naturel et paysager**

#### **Les forêts**

Les deux massifs forestiers de Meudon et de Fausses-Reposes sont inscrits au titre des Monuments Historiques, inscription soumettant toute coupe ou abattage déclaration préalable. Cette inscription constitue une servitude d'utilité publique.

#### **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le plan de zonage délimite les secteurs boisés qui font l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés. Ils sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds).

Cette protection empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le règlement prévoit également une marge de retrait dans la mesure du possible pour les nouvelles constriction et extensions



L'élaboration du PLU a donné lieu à peu de modifications des Espaces Boisés Classés :

- Ils sont maintenus sur les périmètres situés dans la bande de 50m en lisière de forêt ainsi que sur les périmètres des unités foncières protégés au titre de l'article L. 123-1 7°, qui ne permet pas de soumettre abbatage et coupe à autorisation ;
- Ils sont maintenus sur les deux massifs boisés déjà classés en zone N et inscrits à l'inventaire des monuments historiques, inscription soumettant d'ores et déjà toute coupe ou abattage déclaration préalable. Le classement soumet ces modifications à autorisation.

En revanche, ils ne sont pas maintenus en zone urbaine, remplacés par les espaces verts à protéger (EVP), plus souples en matière de réglementation mais plus responsabilisants en matière d'entretien et de mise en valeur pour les propriétaires.

Les espaces verts à protéger (EVP)

Les EVP du PLU incluent tous les EVP du POS et quelques anciens espaces boisés classés en zone urbaine.

### **Les cônes de vues**

Le PLU a préservé les cônes de vue existants dans le POS. Ils sont présentées dans le document Annexe.