

Commune du Vésinet

Département des Yvelines (78)

Plan Local d'Urbanisme

1 - Rapport de présentation

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2017*



Le Maire,

Bernard GROUCHKO

SOMMAIRE

Préambule

Partie 1 : Exposé des motifs

Partie 2 : Rappel du cadre réglementaire et de la procédure

- Le cadre réglementaire
- La procédure:
 - Synoptique de la procédure
 - Engagement de la procédure
 - Consultation des Personnes Publiques Associées
 - Mise à disposition du public
 - Pièces consultatives du dossier

Partie 3 : Justifications et présentation des modifications

- Justification
- Les modifications apportées au règlement

Partie 4 : Annexes

- Arrêté N°2016/55 du 13 décembre 2016 prescrivant la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2017 approuvant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée N°1 Plan Local d'Urbanisme du Vésinet
- Annonce légale du ? 2017 pour avis au public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme du Vésinet

PREAMBULE

- **Le Plan Local d'Urbanisme du Vésinet (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 février 2014 et rendu exécutoire le 18 mars 2014.**

C'est un document cadre permettant la mise en œuvre d'un urbanisme de projet au niveau local. Il se doit de rester au plus proche des réalités et des enjeux locaux en évoluant dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme afin d'atteindre les objectifs prévus par la municipalité.

La Ville assure actuellement la plus grosse opération d'urbanisme entreprise depuis la création de la commune. Il s'agit de la ZAC du Parc Princesse créé par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2011. Il y est prévu l'urbanisation d'une partie de l'ancien parc de l'Hôpital situé au sud de la commune pour une surface maximale de 35.000 m² dont 30.000 m² à usage d'habitation.

Ce projet concerne un site paysager exceptionnel planté de 205 arbres remarquables où, avec le temps, la nature s'est fragilisée. L'objectif d'y réaliser des logements doit aussi permettre la mise en valeur de l'ancien asile impérial, de protéger les boisements tout en créant des filtres arborés entre la Ville et le nouveau quartier, de concevoir des espaces de contemplation en co-visibilité avec le monument historique qu'est l'Hôpital et de traiter les limites de façon très étudiée pour établir une porosité visuelle (ah-ah, sauts de loup). Pour rappel, la surface totale du site est de 18,2 ha et la superficie constructible est de 8,9 ha.

Cette opération, classée au PLU en zone UD, est contiguë à la zone UL qui concerne le terrain propriété de l'Hôpital et elle est limitrophe des zones UC et Nb.

Compte tenu de l'état d'avancement des projets, il convient dès à présent d'apporter un certain nombre d'ajustements à la réglementation actuelle, afin notamment de porter atteinte le moins possible aux arbres et aux boisements.

Cette adaptation du règlement concerne exclusivement la mise en œuvre de la ZAC du Parc Princesse.

Il s'agit de la première modification du document depuis son approbation. Elle a été prescrite par arrêté en date du 13 décembre 2016.

Partie 1 : EXPOSE DES MOTIFS

Le présent rapport de présentation intègre les documents supra communaux approuvés depuis la date d'approbation du PLU.

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDU) approuvé par délibération du Conseil Régional le 19 juin 2014.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de la Boucle de la Seine (CABS) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 octobre 2015.

Ces deux documents s'imposent au PLU du Vésinet qui leur est compatible.

La modification simplifiée du PLU du Vésinet concerne exclusivement l'opération du parc Princesse et elle vise les objectifs suivants :

- Autoriser les affouillements permettant la réalisation des fondations, des stationnements souterrains ou l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales ;
- Autoriser les constructions dans la marge de recul par rapport à l'alignement sauf exceptions afin de préserver les arbres et boisements le justifiant et supprimer la contrainte de recul par rapport à la Serpentine ;
- Répondre au plus près aux règles d'implantation par rapport à l'alignement et aux emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives maintenant que l'ensemble du plan d'aménagement et que le découpage des lots est arrêté ;
- Conditionner la surface d'emprise en sous-sol à la préservation des arbres et boisements en raison de l'imposition, par l'ARS, de la contrainte de construction d'un seul niveau de sous-sol ;
- Favoriser l'imperméabilisation des terrains sur les secteurs de stationnements non-couverts, suite aux recommandations de l'ARS, lorsque des risques de pollution sont à craindre car la zone UD est en zone de captage rapprochée ;
- Favoriser une plus faible densité au sol pour préserver les boisements, en autorisant, sur des secteurs bien délimités par le plan ci-dessous, une augmentation très ponctuelle des hauteurs des constructions (de 12 à 16 m) dans le respect de la surface de plancher maximale de la zone ;

Cette nouvelle disposition, très encadrée donnera aussi la possibilité de ne pas limiter la forme des toitures (la règle de 12 m impliquant un recours systématique aux toitures terrasses) ;

- Modifier la réglementation relative aux clôtures en réduisant leur hauteur et en autorisant des affouillements tant pour la zone UD directement concerné que pour les zones limitrophes de l'opération - zones UC et UL, Nb - afin de mieux répondre à l'esprit de la Ville-parc et de mettre en scène le paysage ;

➤ Rappel du cadre réglementaire

Depuis la loi Urbanisme et habitat du 12 juillet 2003, la procédure de droit commun pour faire évoluer un PLU est la modification.

Toutefois, à côté de cette procédure, une nouvelle procédure a été introduite dans le code de l'urbanisme par les articles 1 et 2 de la loi N°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés et le décret N°2009-722 du 18 juin 2009.

Cette procédure de modification simplifiée a été précisée par la loi N°2011-11 du 5 janvier 2012, article 3, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et complétée par le titres IV de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové (ALUR).

Elle est reprise aux articles L.123-13-1 et suivants et particulièrement à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi, conformément à ces articles, tout projet de modification du PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que celle-ci :

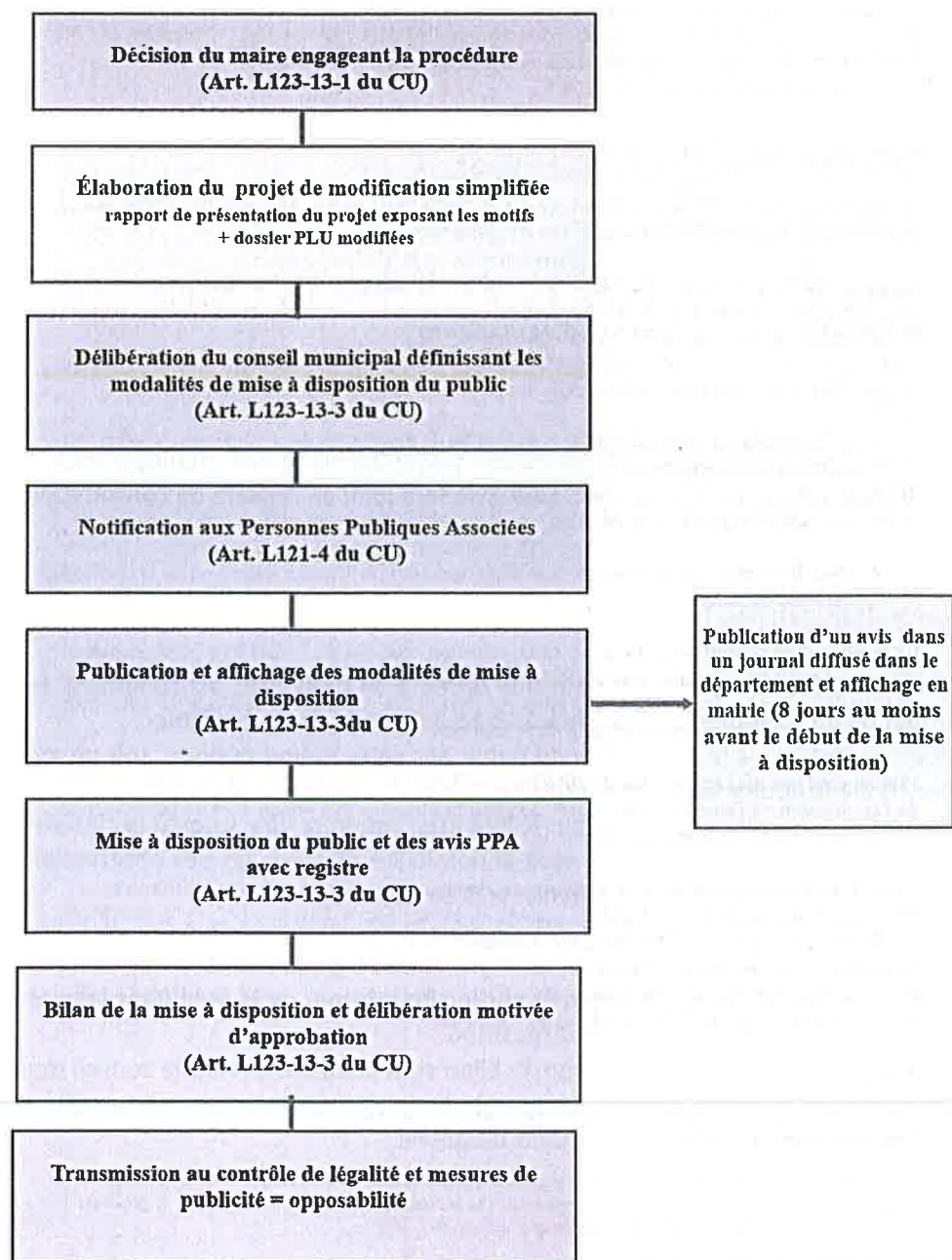
- Ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- N'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les droits à construire dans une zone ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas les protections par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- N'induit pas de graves risques de nuisances ;
- Ne réduit pas dans une zone, les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas une zone urbaine à urbaniser ;
- N'ouvre pas une zone à l'urbanisation ;

Et/ou

- A pour effet de rectifier une erreur matérielle ;
- A pour objet de définir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements bénéficient d'une majoration du volume constructible conformément aux articles L.123-1-11 et L.127-1 du code de l'urbanisme ;
- A pour objet d'autoriser, dans le cadre prévu par les articles L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme, le dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols.

➤ La procédure

Synoptique de la procédure



➤ Engagement de la procédure

M. le Maire a signé l'arrêté prescrivant la modification simplifiée du PLU le 13 décembre 2016. Conformément à l'article L.123-13 alinéa 3 du code de l'urbanisme, l'arrêté présente le projet de modification, l'exposé des motifs et indique qu'une délibération sera prise développant les modalités de consultation publique.

➤ Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée est notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.123-13-1 et L.121-4 du code de l'urbanisme.

- Préfet ;
- Sous-Préfet ;
- Président du Conseil Régional ;
- Président du Conseil Général ;
- Président de l'Agglomération Saint Germain Boucle de la Seine ;
- Président des chambres consulaires : Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture) ;
- Maires des communes limitrophes au Vésinet : Le Pecq, Croissy sur seine, Chatou, Montesson ;

La notification aux PPA est faite après la délibération présentée au conseil municipal du 30 janvier 2017 et avant la mise à disposition du public. Leur avis sera joint au registre de consultation du public.

➤ Mise à disposition du public

Le public pourra consulter le dossier pendant une durée d'un mois dans les conditions fixées par le conseil Municipal tel qu'il est prévu à l'article L.132-13-3 du code de l'urbanisme.

- Un registre sera mis à la disposition du public sur cette même période, soit un mois pour lui permettre de formuler ses observations.
- Un dossier numérique sera affiché sur le site internet de la Ville jusqu'à la clôture de la mise à disposition du dossier papier. Il y aura la possibilité de formuler des observations écrites à l'adresse électronique suivante : urbanisme@levesinet.fr;
- Un avis sera publié dans un journal diffusé dans le département, le « Courrier des Yvelines » au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public ;
- Ce même avis sera affiché en mairie et sur le site internet de la Ville dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- A l'issue du délai de mise à disposition, le bilan sera présenté devant le conseil municipal qui par délibération motivée pourra adopter ledit projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public ;

➤ Pièces constitutives du dossier

- L'arrêté du maire prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée ;
- La délibération du Conseil municipal relative aux modalités de mise à disposition du dossier ;
- L'avis au public et copie de la publication presse ;
- Une note de présentation de la modification simplifiée du PLU en vigueur ;
- Les pièces modifiées du PLU (PLU en vigueur, rédaction modifiée)

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

➤ **Présentation**

Le recours à une procédure de modification simplifiée est adapté. En effet, les modifications décrites précisément dans l'exposé des pages suivantes du présent dossier sont de faible importance et elles entrent dans les cas et les conditions définies à l'article L.123-13-3 ci-dessus rappelées.

Les modifications impactent les zones et les articles suivants :

➤ **Zone UC**

- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;

➤ **Zone UD**

- L'article 1 : « Occupations et utilisation du sol interdites » ;
- L'article 2 : « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » ;
- L'article 3 : « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » ;
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 9 : « Emprise au sol des constructions » ;
- L'article 10 : « Hauteur des constructions » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;
- L'article 12 : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » ;
- L'article 13 : « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».
- L'article 14 : « Coefficient d'occupation des sols » ;

➤ **Zone UL**

- L'article 2 : « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières »
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;

➤ **Zone N – secteur Nb**

- L'article 2 : « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » ;
- L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » ;

- L'article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- L'article 11 : « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments du paysage » ;

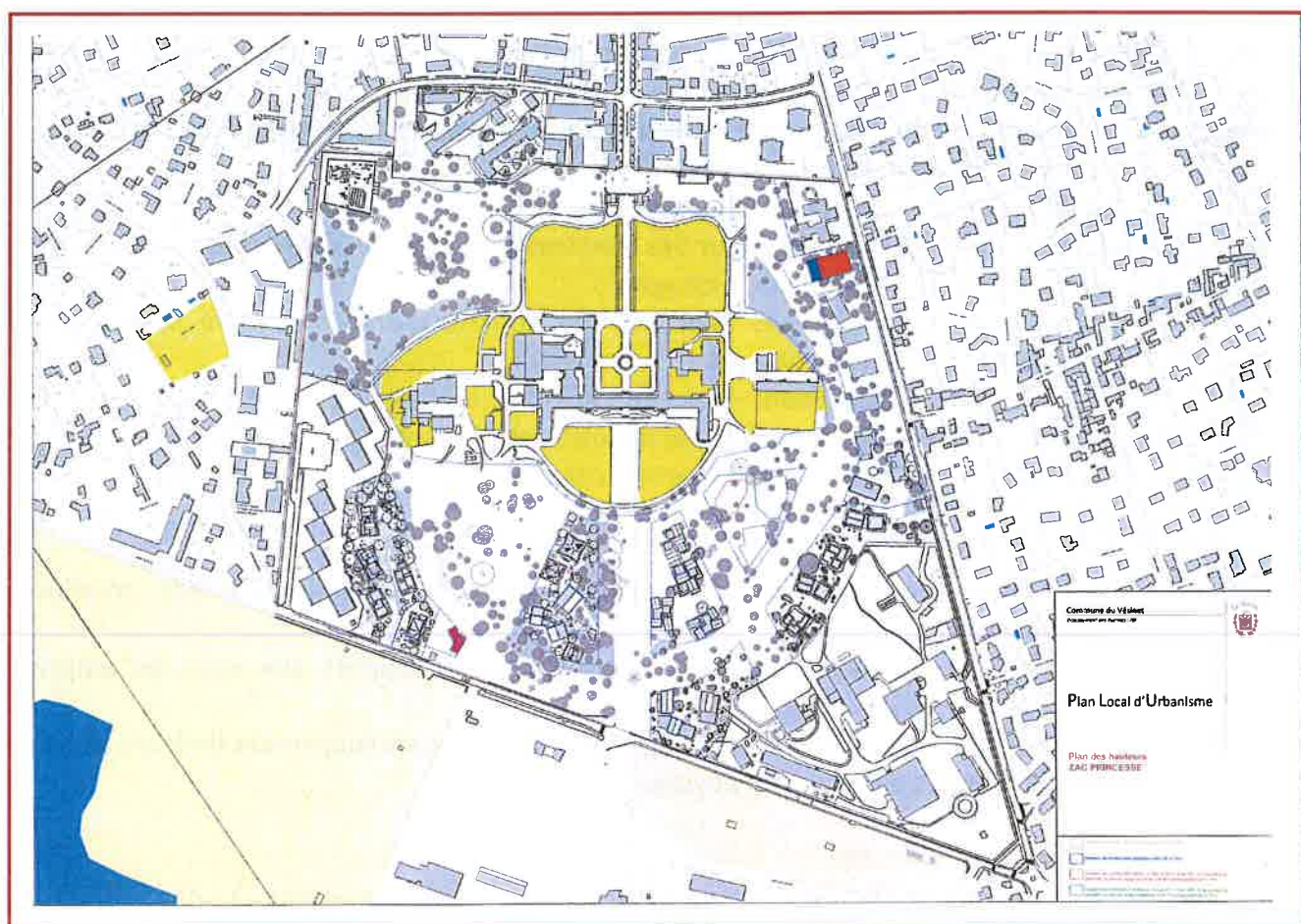
L'Avant-Projet (AVP) est finalisé et validé, aussi est-il indispensable d'ajuster les dispositions réglementaires des zones concernées par l'opération pour permettre l'instruction des demandes de permis de construire des différents lots.

Pour rappel, la modification simplifiée n'aura aucun impact sur la densité des constructions autorisées, elle ne majore ni ne diminue les droits à construire.

Les modifications limitées apportées aux dispositions réglementaires ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé le 13 février 2014.

Enfin, la présente modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée car les modifications proposées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni ne comporte de graves risques de nuisances.

➤ Le plan des hauteurs de l'opération



LES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

➤ Tableau comparatif

ZONE UC

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UC est à vocation dominante de terrains occupés par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, le plus souvent sans contact avec les limites séparatives et souvent complétées d'espaces verts privatifs de qualité.

La composition de ce tissu urbain est diversifiée dans ses formes architecturales et les modalités d'implantation offrent des paysages de rue variés, souvent marqués par le recul des constructions et la présence d'espaces verts visibles depuis la rue.

Les modalités de stationnement se réalisent généralement hors des bâtiments d'habitation, soit par des espaces extérieurs en surface, soit par des constructions à usage de garage en arrière des terrains.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Ne sont pas pris en compte, pour l'application de cet article, uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et les éléments techniques de moins de 0,50 m d'épaisseur sur façade (tels que garde-corps, débords de toitures, oriels, corniches ...), les éléments techniques des procédés d'isolation extérieure de moins de 0,30 m et les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, en tout ou partie, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3.

Seules les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

3. Calcul des retraits

Le retrait est mesuré perpendiculairement à compter de tout point de chaque façade ou partie de façade jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

En tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m pour les limites séparatives latérales et 8 m de fond.

Par dérogation, lorsqu'une limite séparative jouxte le secteur UD: « en tout point d'une façade ou partie de façade, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 6 m ».

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 3 m.

Pour le calcul des retraits :

- La hauteur désigne la différence d'altitude entre le point de la construction concernée et le point de la limite séparative le plus proche pris au niveau du fonds voisin. Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur est mesurée à l'acrotère et pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.

4. Dispositions particulières

Le calcul des retraits peut être différent dans les cas suivants :

- **Pour les constructions existantes** : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date

Justification :

Le projet de simplification des limites foncières de la ZAC sur le segment compris entre les zones UC et UD implique de prévoir un assouplissement des règles de distance par rapport aux limites séparatives en zone UC lorsqu'elle borde la zone UD. Les règles actuelles sont trop contraignantes et ne prennent pas en compte la préservation du paysage et des boisements

d'approbation du PLU implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.

- Lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou lorsqu'il s'agit d'un local de moins de 5 m² destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.
- **Un ouvrage de plein air de type treille ou pergola peut être implanté en limite séparative ou en retrait (implanté à la fois sur la zone Nb et sur la zone UC).**

Justification :

Pour permettre l'implantation d'un ouvrage de plein air, du type treille (principalement en zone N entre la zone UC et la zone UL de l'Hôpital) comme élément paysager du parc, il est proposé en secteur UC d'autoriser des contraintes d'implantation plus souples puisque le projet n'est pas encore suffisamment précis et que l'espace y afférent pas encore défini.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS — PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Paragraphe 1 à 3 inchangés

4. Clôtures

Traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

Clôtures existantes donnant sur l'espace public

Les clôtures traditionnelles correspondant aux modèles de la Ville-Parc sont à conserver et à restaurer, en fonction de leurs matériaux constitutifs. Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Clôtures nouvelles donnant sur l'espace public

Les clôtures nouvelles ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 m par rapport au niveau du trottoir ou du terrain naturel sauf si le linéaire de la parcelle est supérieur à 30 m. Dans ce cas, elles pourront atteindre une hauteur de 2,50 m. Elles doivent être traitées sobrement, sans éléments de décors ajoutés, en présentant une simplicité de forme et de matériaux.

Elles reprendront l'un des modèles existants dans la Ville-Parc : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m surmonté d'une grille ou grille simple sans soubassement. Elles respecteront leur échelle (hauteur mais également épaisseur), leur mise en œuvre, leurs matériaux et le traitement des éléments de finition : soubassement, piles de portails ou piles rythmant la clôture, grilles... Les matériaux offrant l'aspect de nattes et de canisses plastifiées ou de bambous, de brandes de bruyères, de fils barbelés, de tôles ondulées ou de PVC sont proscrits.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Par dérogation, les clôtures implantées sur des entités foncières en limite de la zone UD ne devront pas dépasser 1 m de hauteur.

Paragraphe 5 à 6 inchangés

Justification :

L'aménagement des clôtures devra favoriser les transparences visuelles et les continuités végétales.

ZONE UD

Comme exposé dans le rapport de présentation, la zone UD correspond au site localisé au sud de la ville, dans le quartier Princesse et aux abords immédiats du site de l'Hôpital du Vésinet (non inclus dans cette zone) et faisant l'objet de restructuration à deux titres :

- un projet d'éco-quartier Parc Princesse où un maximum de 35 000 m² de surface de plancher (hors équipements publics) seront bâtis comprenant :

- au moins 30 000 m² de surface de plancher consacrés au logement ;
- 1 000 m² de surface de plancher dédiés au commerce, à l'artisanat et/ou à des surfaces de bureaux ;
- pour le solde, de l'hébergement collectif avec services et/ou d'autres formes de logements et/ou des professions libérales ;

Étant précisé que 35 % des logements devront être des logements locatifs aidés,

- un secteur **UDa** pour le site occupé par l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) et dont les activités de recherche scientifiques, de rang mondial, nécessitent un redéploiement sur un site restreint. Le règlement de ce secteur a pour objectif de permettre à l'IRSN de fonctionner correctement, et de répondre à d'éventuels besoins de requalification, aménagements, extensions, en respectant les caractéristiques qualitatives des paysages urbains environnants.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- **En secteur UDa** : les constructions, ouvrages ou travaux à destination à destination d'habitat autres que ceux autorisés à l'article UD2, à destination de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
- L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières.
- ~~➤ La modification du niveau du terrain naturel, la réalisation de talus et de buttes destinées en particulier à intégrer des niveaux enterrés ou semi enterrés ;~~
- ~~➤ **Hors du secteur UDa** : les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux nécessaires aux fondations, au stationnement souterrain nécessaires aux constructions autorisées (cette interdiction concerne aussi les cours anglaises) ou ceux nécessaires aux noues et dispositifs de récupération d'eaux pluviales.~~
- **Les cours anglaises**

Justification :

Pour améliorer le confort des niveaux de sous-sol et pour permettre l'aménagement des sauts de loup en accompagnement des clôtures, il est proposé, hors du secteur UDa, d'autoriser sous condition, les affouillements et exhaussements permettant la réalisation des fondations, des stationnements souterrains ou l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols, ainsi que ceux nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **En secteur UDa** : les constructions à usage d'habitat, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées, et si possible intégrées aux bâtiments principaux ;
- Les constructions à usage d'industrie à condition d'être implantées en **secteur UDa** ;
- ~~Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires aux fondations des constructions et de ne pas générer de buttes au-dessus du niveau du terrain naturel.~~
- **Les affouillements et exhaussements du sol naturel à condition d'être nécessaires :**
 - **aux noues et dispositifs de récupération d'eaux pluviales,**
 - **à l'aménagement paysager des clôtures.**
 - **aux fondations des constructions,**
 - **au stationnement souterrain nécessaire aux constructions autorisées,**
 - **à l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols,**
 - **à la réalisation d'un lac et d'une rivière**

Justification :

Pour améliorer le confort d'usage des niveaux de sous-sol et pour permettre l'aménagement des sauts de loup en accompagnement des clôtures, il est proposé hors du secteur UDa, d'autoriser les affouillements et exhaussements permettant la réalisation des fondations, des stationnements souterrains, ou l'apport de lumière naturelle ou de ventilation dans les sous-sols, ou ceux nécessaires à l'aménagement paysager des clôtures et à la réalisation des noues et dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Règle générale

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie de desserte publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La largeur des accès et voies nouvelles (emprise aménagée pour le passage de véhicules et distribuant plusieurs lots ou constructions sur un même terrain) doit mesurer au moins 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à deux sens de circulation.

Sur le chemin de Ronde, cette largeur pourra exceptionnellement être supérieure aux dimensions ci-dessus.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés par terrain et sa largeur doit être comprise entre 3,50 m et 5 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée). Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès. Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Il est autorisé un seul accès aux véhicules motorisés aux aires de stationnement souterrain.

En secteur UDa, il pourra être autorisé un seul accès supplémentaire

Justification :

Sur le chemin de Ronde, pour des raisons d'accessibilité aux constructions, il est nécessaire d'autoriser ponctuellement une ouverture aux véhicules plus importante que les dimensions actuellement inscrites dans le PLU ce d'autant qu'il s'agit, en particulier, de l'entrée située au droit de la grande coulée verte dont il y a lieu de respecter la largeur.

sur le Chemin de Ronde.

L'emplacement des nouveaux accès des véhicules doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts (banquettes anglaises notamment) et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

2. Dispositions particulières

Les travaux d'aménagement, de requalification, d'extension, surélévation d'une construction existante dont les accès ne répondent pas aux largeurs exprimées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de l'accord du service de secours et incendie lorsque l'accès est inférieur aux largeurs minimales exigées à l'article UD 3.1.