

NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS



DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

TRONÇON PONT-DE-SÈVRES < > NOISY – CHAMPS (LIGNE ROUGE - 15 SUD)

PIÈCE 1.1.9

Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de **Cachan**

Sommaire

1	Préambule	5		
2	Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme	9		
2.1	La mise en compatibilité	11		
2.1.1	Définition	11		
2.1.2	Champ d'application	11		
2.1.3	Objet	11		
2.2	Le déroulement de la procédure	11		
2.3	Le contenu du dossier de mise en compatibilité	12		
2.4	Textes régissant la procédure de mise en compatibilité	12		
2.4.1	Article L. 123-16	12		
2.4.2	Article R. 123-23	13		
2.4.3	Autres dispositions	13		
2.5	Evaluation environnementale de la mise en compatibilité	13		
3	Présentation générale du projet et de son contexte	15		
3.1	Le contexte administratif du projet	17		
3.1.1	Généralités	17		
3.1.2	État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne	17		
3.2	Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique	17		
3.2.1	Le programme d'ensemble	17		
3.2.2	Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Pont de Sèvres	19		
3.2.3	Présentation technique du projet	19		
3.2.4	Présentation du projet sur la ville de Cachan	20		
4	Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune	24		
4.1	Les documents supra-communaux	26		
4.1.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	26		
4.1.2	Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	26		
4.2	Le PLU en vigueur	26		
4.2.1	Le plan de zonage : les zones traversées	26		
4.2.2	Autres éléments figurant sur le plan de zonage	27		
4.2.3	Les contraintes réglementaires	28		
4.2.4	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	30		
4.2.5	Les Orientations Particulières d'Aménagement	30		
4.3	Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné	30		
4.3.1	Les principes retenus pour la mise en compatibilité	31		
4.3.2	Compléments au rapport de présentation induits par le projet	31		
4.3.3	Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet	32		
4.3.4	Evolutions du règlement induites par le projet	32		
4.4	Analyse des impacts sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU	43		
5	Extraits des documents d'urbanisme de la commune	45		
A1.	Extrait du rapport de présentation en vigueur			
A2.	Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité			
B1.	Extrait du PADD en vigueur			
B2.	Extrait du PADD mis en compatibilité			
C1.	Extrait du règlement en vigueur			
C2.	Extrait du règlement mis en compatibilité			

1 Preamble

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de CACHAN, dans le Val-de-Marne, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon n°1 - Noisy-Champs - Pont de Sèvres du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

Le Maître d'Ouvrage du projet est la Société du Grand Paris. Cet établissement public, créé par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, « a pour mission principale de concevoir et d'élaborer le schéma d'ensemble et les projets d'infrastructures composant le réseau de transport public du Grand Paris et d'en assurer la réalisation ».

Le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris a fait l'objet, conformément à l'article 3 de la loi du 3 juin 2010, d'un débat public organisé par la Commission nationale du débat public du 1^{er} octobre 2010 au 31 janvier 2011. Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (décret n° 2011-1011).

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de la commune de CACHAN ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

En effet, la ville de CACHAN est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 02 décembre 2010.

Ainsi, le document d'urbanisme de CACHAN ayant été institué après l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 « relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain » (SRU) modifiée notamment par loi du 12 juillet 2010, portant « Engagement National pour l'Environnement », instituant les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), son contenu est régi par les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

La ville de CACHAN ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 1994 est un document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

Nota : Conformément aux textes applicables, la présente procédure a donné lieu à une réunion d'examen conjoint en octobre 2012 (PV joint en annexe).

Postérieurement à la tenue de cette réunion, la délibération du 2 décembre 2010 par laquelle le conseil municipal de Cachan a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) a été annulée partiellement par un jugement du Tribunal Administratif de Melun N° 1100918/6, N° 1100920/6, en date du 24 mai 2013, en tant que cette délibération approuve le règlement de la zone UH. La zone UH du plan local d'urbanisme ayant été annulée, les dispositions du plan d'occupation des sols (POS) immédiatement antérieur concernant ce secteur sont redevenues applicables, conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Les éléments du projet s'implantent dès lors dans les zones UH, UBa et UCa du POS. En l'absence de points d'incompatibilité nouveaux au sein du règlement du POS, les principes présentés lors de la réunion d'examen conjoint pour lever les points d'incompatibilité de la zone UH du PLU demeurent inchangés. En conséquence, les dispositions proposées pour la mise en compatibilité de la zone UH du PLU ont été transposées aux zones UH et UBa du POS, la zone UCa du POS étant compatible avec le projet. Ainsi, l'annulation partielle du PLU de Cachan ne remet pas en cause la présente procédure de mise en compatibilité.

En outre, la prise en compte de certaines évolutions des textes relatifs aux procédures de mise en compatibilité a donné lieu à des ajustements et à des mises à jour du dossier.

Afin d'assurer la traçabilité des ajustements apportés au présent dossier, les compléments ou mises à jour survenus après la réunion d'examen conjoint ont été insérés en **bleu**. Les ajustements liés aux échanges survenus lors des réunions d'examen conjoint sont présentés comme tels et sont évoqués dans les PV des réunions.

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément à l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes¹, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, **la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.**

Le Préfet de Région appréciera, sur la base d'un dossier transmis par la Société du Grand Paris, d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

2.1.3 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments en projet du **réseau de transport public du Grand Paris** faisant l'objet du présent dossier sur la ville de CACHAN. **Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

Plus précisément, elle concerne :

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : les tunnels de 10 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant les sites de maintenance.
- Les emprises des gares :
 - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.

- Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.

- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.

- Les installations permettant l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris : les **sites de maintenance et de remisage** pour le matériel roulant (SMR) et les **sites de maintenance des infrastructures** (SMI) qui peuvent être en partie classés au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les voies d'accès aux ouvrages et équipements, etc.

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de CACHAN. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par l'article L.123-16 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

2 - L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

*Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de CACHAN avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet d'un **examen conjoint** de :*

- L'Etat.
- La Commune.
- L'EPCI chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).
- L'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat.
- L'Autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains.
- La Région.
- Le Département.
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultées pour avis à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

*Cet examen conjoint se traduira par **l'organisation d'une réunion ad hoc à l'initiative de l'État.***

¹ Notamment l'article 7 du décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 pris pour l'application de la loi relative au Grand Paris disposant que « les enquêtes publiques portant sur les projets d'infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris sont ouvertes et organisées par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France ».

3 - L'enquête publique conjointe

L'enquête publique portera à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la ville de CACHAN.

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville de CACHAN avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut d'avis, ce dernier est considéré comme favorable.

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU. Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la nouvelle opération. Elle aborde deux sujets :
 - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique, de l'infrastructure des sites de maintenance et des ouvrages annexes, exploitation) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
 - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter la description du projet. Présentation de la version initiale du document en vigueur et de la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- Les extraits du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, portant sur les éléments de la politique de la collectivité en matière d'aménagement qui pourraient interférer avec le projet et avoir pour effets de compromettre ou de rendre plus onéreuse sa réalisation. Présentation de la version initiale du document en vigueur et de la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.

Les autres pièces de ces documents d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-16 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-16

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique, le plan local d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

L'ordonnance n 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a modifié le contenu de l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme qui est à présent repris aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de cette ordonnance sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

L'article 19 de cette ordonnance – qui précise les cas où les dispositions antérieures demeurent applicables – ne mentionne pas le cas d'une mise en compatibilité d'un PLU dans le cadre d'une demande de DUP. L'ordonnance du 5 janvier 2012 est donc applicable à la présente procédure. Cette dernière respecte les exigences posées par les nouveaux textes issus de l'ordonnance précitée.

2.4.2 Article R. 123-23

(devenu l'article R. 123-23-1 à la suite du décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme.

L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.

2.4.3 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux précisions apportées par la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

Les dossiers de mise en compatibilité doivent faire état des incidences sur l'environnement des modifications apportées aux documents d'urbanisme pour permettre la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris.

Dans la presque totalité des cas, les évolutions apportées concernent des règles de zones urbaines déjà densément bâties. Après un examen attentif, les incidences sur l'environnement de ces évolutions ont été considérées comme nulles.

Dans un certain nombre de communes, le projet traverse des zones dédiées à la protection d'espaces naturels ou paysagers dans les documents d'urbanisme (zones N des PLU ou ND des POS). Dans la plupart des cas, le projet traverse en souterrain ces zones et les évolutions réglementaires n'ont pour objet que d'autoriser des ouvrages techniques annexes dont l'emprise ayant une emprise au sol de taille réduite. Ces ouvrages ne remettant pas en question la vocation de ces zones, les incidences sont très faibles et ont été évoquées comme telles dans les dossiers.

Enfin, pour trois communes (Cachan, Villejuif et Vitry), la sensibilité particulière de la zone traversée et/ou la nature des évolutions apportées au document d'urbanisme ont conduit à analyser plus finement la nature des incidences pour s'assurer qu'elles restaient bien limitées et ne remettaient donc pas en cause le caractère de la zone. Les analyses effectuées indiquent clairement que les incidences sont limitées.

Dans tous ces différents cas, une évaluation environnementale des dossiers de mise en compatibilité n'était pas nécessaire, les critères posés par l'article R. 121-16 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant du décret du 18 juin 2009 (rédaction applicable à la présente procédure) n'étant pas remplis.

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tracé Champs-sur-Marne / Sèvres, traverse **21 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU, 19 d'entre eux nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, d'Est en Ouest :

- Département de la Seine-et-Marne (77) : 1 commune dotée d'un POS et 1 Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
- Département de la Seine-Saint-Denis (93) : 1 commune dotée d'un PLU.
- Département du Val-de-Marne (94) : 9 communes (3 POS et 6 PLU), le PLU de Joinville-le-Pont étant compatible avec le projet et 1 Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
- Département des Hauts-de-Seine (92) : 8 communes (1 POS et 7 PLU), le PLU de Montrouge étant compatible avec le projet.

Par ailleurs, la commune de Champs-sur-Marne (77) est également couverte par le **Schéma Directeur Local du Val Maubuée**. De même, les communes de Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Vanves (92) sont couvertes par le **SCoT des Coteaux et du Val de Seine**.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 1994 est un document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

3.1.2 État des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne

Dans le département du Val-de-Marne, 10 communes sont concernées par le projet.

Sur ces 10 communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur, sept communes possèdent un Plan Local d'Urbanisme (PLU), conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Seul le PLU de Joinville-le-Pont n'a pas lieu à être mis en compatibilité, ses dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

Trois communes sont régies par un Plan d'Occupation des Sols, dont le contenu reste applicable selon les dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi SRU du 13 décembre 2000.

Parmi ces communes, Villiers-sur-Marne est concernée à double titre par la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. D'une part par la mise en compatibilité de son POS, et d'autre part par la mise en compatibilité du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC des « Boutareines » que les emprises du réseau de transport public du Grand Paris traversent en partie. La ville de Villiers-sur-Marne étant toujours dotée d'un POS et la ZAC ayant été approuvée avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, son Plan d'Aménagement de Zone fait en effet

l'objet d'une mise en compatibilité spécifique conformément à l'article L. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, aucune commune de ce département ne fait partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique

3.2.1 Le programme d'ensemble

Le programme (réseau « Grand Paris Express ») compte environ 205 km de lignes nouvelles exploitées en mode métro automatique, et comprend :

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes rouge, bleue et verte** (environ 165 km de ligne) : le réseau de transport public du Grand Paris est sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris ;
- la **ligne orange** (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Le programme répond aux objectifs suivants :

- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération par la création d'une offre de transport en rocade : l'efficacité du maillage avec les lignes de transport en commun existantes et en projet est un enjeu fort permettant d'assurer la réussite du futur réseau ;
- favoriser l'égalité entre les territoires de la région capitale, en désenclavant les secteurs qui n'évoluent pas aujourd'hui au même rythme que la métropole et en permettant une meilleure accessibilité aux fonctions urbaines de la région, aux pôles de chalandise, d'études et d'emplois ;
- soutenir le développement économique en mettant en relation les grands pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie ;
- faciliter l'accès au réseau ferroviaire à grande vitesse et aux aéroports d'Orly, Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle, pour améliorer les échanges avec l'ensemble du territoire national et l'international ;
- contribuer à préserver l'environnement en favorisant un report de l'utilisation de la voiture particulière vers les transports en commun et en limitant l'étalement urbain.

Le réseau Grand Paris Express est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération.

Le programme comprend les liaisons suivantes :

Une ligne rouge Le Bourget – Villejuif – La Défense – Le Mesnil-Amelot :

La ligne rouge constitue une nouvelle ligne structurante, principalement en rocade, qui dessert directement les Hauts-de-Seine, le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis, ainsi que l'ouest de la Seine-et-Marne. Elle assure ainsi des déplacements de banlieue à banlieue efficace, sans avoir à transiter par le centre de Paris.

La ligne rouge est constituée des principales liaisons fonctionnelles suivantes :

- une liaison de rocade desservant les secteurs denses de proche couronne dans le Val-de-Marne, les Hauts-de-Seine et le nord de la Seine-Saint-Denis, et permettant le désenclavement de territoires tels que ceux situés à l'est de la Seine-Saint-Denis ;
- au nord-est, une liaison assurant notamment la desserte des plates-formes aéroportuaires et des bassins d'emplois de Roissy et du Bourget, pour les relier efficacement aux grands pôles d'activité de la Plaine Saint-Denis et du territoire nord des Hauts-de-Seine, ainsi qu'au quartier d'affaires de La Défense.

La ligne rouge du réseau de transport public du Grand Paris est en correspondance avec l'ensemble des lignes ferroviaires radiales qu'elle croise, assurant ainsi l'accès direct des quatre départements de Grande Couronne au réseau du Grand Paris. La ligne rouge a une longueur totale d'environ 100 km.

Une ligne bleue Orly – Saint-Denis Pleyel :

La ligne bleue assure la liaison entre Paris, le pôle de Saint-Denis Pleyel au nord et la plate-forme d'Orly au sud. Elle est en correspondance avec les autres lignes du réseau de transport public du Grand Paris à Saint-Denis Pleyel, Villejuif et Orly. La ligne bleue reprend l'infrastructure de l'actuelle ligne 14 du métro dans Paris (Saint-Lazare – Olympiades), ainsi que de son prolongement jusqu'à la mairie de Saint-Ouen, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France et de la RATP.

La portion de ligne bleue incluse dans le programme compte 15 kilomètres, et correspond aux sections Mairie de Saint-Ouen – Saint-Denis Pleyel et Olympiades – Orly. Au total, la ligne bleue aura une longueur totale de près de 30 kilomètres, dont environ 9 kilomètres correspondent à la ligne 14 actuellement exploitée.

Une ligne verte Orly – Versailles – Nanterre :

La ligne verte assure la desserte des pôles scientifiques et technologiques du plateau de Saclay ainsi que des grands bassins d'habitat et d'emploi des Yvelines et de l'Essonne, reliés aux principaux pôles de transport de l'ouest et du sud parisiens. Elle doit améliorer de manière significative l'accessibilité d'un territoire ayant vocation à devenir l'un des secteurs-clés du Grand Paris en matière de recherche et d'enseignement supérieur.

Dans un premier temps, la ligne verte relie la plateforme d'Orly, à l'est, aux territoires de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Versailles, au nord-ouest du plateau de Saclay. La ligne verte possède alors une longueur totale d'environ 35 kilomètres.

Ultérieurement, la ligne verte sera prolongée au nord en direction de Rueil-Malmaison et Nanterre, de manière à offrir une liaison de rocade performante en moyenne couronne pour le sud, l'ouest et le nord-ouest parisiens. Dans sa configuration Orly – Versailles – Nanterre, la ligne verte aura une longueur totale d'environ 50 kilomètres.

Une ligne orange Nanterre - Saint-Denis Pleyel - Noisy-Champs / Champigny-sur-Marne :

La ligne orange relie la Plaine Saint-Denis à la Cité Descartes (gare « Noisy-Champs ») et à Champigny-sur-Marne. Elle dessert notamment le centre et le sud de la Seine-Saint-Denis (ville préfecture de Bobigny, secteur à potentiel de Neuilly-sur-Marne), ainsi que le nord-est du Val-de-Marne, en particulier le pôle d'activité de Val de Fontenay. Dans cette configuration, la ligne orange possède une longueur totale d'environ 30 kilomètres.

Au nord-ouest de Paris, la ligne orange pourra être prolongée jusqu'à Nanterre en desservant notamment Colombes et La Garenne-Colombes. Dans sa configuration Nanterre – Saint-Denis Pleyel – Noisy-Champs / Champigny-sur-Marne, la ligne orange aura une longueur totale d'environ 40 kilomètres.

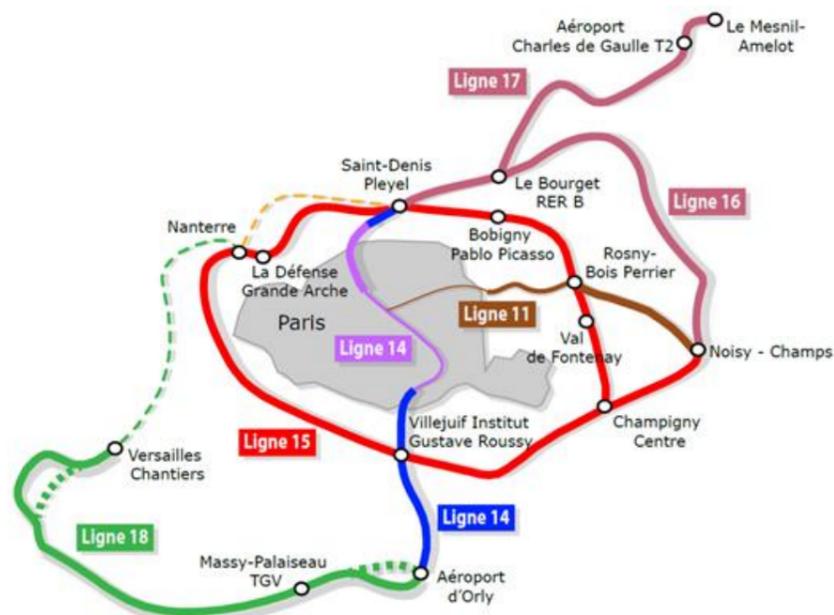
Les deux maîtres d'ouvrage, Société du Grand Paris et STIF, favorisent les choix de conception de nature à préserver l'avenir et à autoriser des évolutions dans la structure d'exploitation du réseau. Ces choix de conception amènent à identifier des dispositions dites d'« interopérabilité », qui concernent à la fois les caractéristiques techniques transversales au réseau et celles des ouvrages spécifiques (tunnels et gares) aux points de jonction entre les différentes sections du réseau Grand Paris Express. Ainsi, par exemple, des lignes en correspondance pourraient ne former qu'une seule ligne après recombinaison.

Le programme de l'opération comprend 57 gares situées sur les lignes sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris ; cinq de ces gares sont inscrites au programme de l'opération à titre conservatoire (Aéroport Charles de Gaulle T4, La Courneuve, Nanterre La Boule, Chevilly Trois Communes et Maison-Blanche - Paris XIII). Sur la ligne orange, 19 gares sont envisagées, dont 4 en connexion avec le réseau de transport public du Grand Paris (Nanterre La Folie, Saint-Denis Pleyel, Champigny Centre, Noisy-Champs).

La taille du nouveau réseau impose par ailleurs de disposer de plusieurs installations de maintenance, dédiées à une ligne ou une portion de ligne. Les installations nécessaires sont de trois types :

- sites de maintenance et de remisage des trains (SMR) : ces sites assurent la maintenance en atelier du parc de matériel roulant (dépannage, entretien courant, remplacement d'organes) ainsi que le lavage et le remisage des trains. Ils peuvent également accueillir des fonctions rattachées à l'exploitation des lignes (poste de commandement centralisé, encadrement opérationnel de la ligne, ...) ;
- centres de dépannage rapide des trains (CDR) : ces centres, situés en extrémité de ligne lorsque le SMR est éloigné géographiquement, permettent de réaliser les dépannages rapides des trains sans perte de temps due aux trajets des trains jusqu'au SMR ;
- sites de maintenance des infrastructures (SMI) : ces sites assurent les besoins de maintenance patrimoniale des voies et des équipements fixes du système de transport – traction, basse tension, signalisation, automatismes de conduite, courants faibles, équipements électromécaniques. Ils peuvent le cas échéant être regroupés avec les sites de maintenance et de remisage des trains.

En 2012, en perspective du lancement de la phase opérationnelle du projet, le gouvernement a souhaité préciser le calendrier pluriannuel de réalisation et de financement du Grand Paris Express. Les travaux menés dans cette perspective ont permis d'établir des orientations et d'arrêter des décisions partagées sur la définition des projets (relevant à la fois du Grand Paris Express ainsi que de la modernisation et de l'extension du réseau existant), leur calendrier, leur financement et leur mise en œuvre. Ces orientations ont été présentées le 6 mars 2013 par le Premier ministre sous l'appellation « Le Nouveau Grand Paris ». Ces éléments, sans incidences sur la présente procédure de mise en compatibilité, sont détaillés dans la pièce C du dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique (chapitre C2, titre 2.4.2 ; chapitre C3, titre 2.2).



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre Noisy-Champs et Pont de Sèvres

Compte tenu de l'ampleur du programme d'ensemble et de son étendue géographique, le réseau sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (lignes bleue, rouge et verte) donnera lieu à plusieurs déclarations d'utilité publique et fait ainsi l'objet de plusieurs enquêtes publiques préalables. Chaque enquête porte sur une section spécifique du réseau, correspondant à un « tronçon » de ligne autonome, cohérent en termes d'organisation des travaux.

Le premier tronçon du réseau relie 16 gares, de Noisy-Champs à Pont de Sèvres. Le projet représente environ 35 km de ligne nouvelle, insérés en souterrain. D'ouest en est, les gares du projet sont présentées dans le tableau suivant :

Les 16 gares du projet
Noisy - Champs
Bry - Villiers - Champigny
Champigny Centre
Saint-Maur - Créteil
Créteil L'Echat
Le Vert de Maisons
Les Ardoines
Vitry Centre
Villejuif Louis Aragon
Villejuif Institut Gustave Roussy
Arcueil - Cachan
Bagneux M4
Châtillon - Montrouge
Fort d'Issy - Vanves - Clamart
Issy RER
Pont de Sèvres

Onze de ces gares sont en correspondance avec le réseau lourd actuel de transport en commun ; à terme, la totalité des gares du tronçon sera en correspondance avec le réseau lourd de transport en commun, ou bien avec une ligne de surface structurante.

Le projet doit être exploité avec un métro automatique de grande capacité : trains d'une largeur d'au moins 2,80 mètres et d'une longueur de 120 mètres, sur roulement fer, avec une capacité d'au moins 1 000 places par rame.

Le projet prévoit également la création d'un site de maintenance des infrastructures à Vitry-sur-Seine, ainsi que d'un site de maintenance et de remisage des trains et d'un poste de commandement centralisé à Champigny-sur-Marne.

A la réalisation du tunnel, des nouvelles gares et des sites de maintenance, s'ajoute la réalisation des ouvrages de service nécessaires au bon fonctionnement de la ligne. Ces ouvrages, répartis le long du tracé, permettent l'accès des services de secours, la ventilation de l'ensemble des ouvrages souterrains, la récupération et l'évacuation des eaux d'infiltration (ouvrages d'épuisement), ainsi que l'alimentation en électricité de la ligne et des équipements du tunnel, des gares et des ouvrages annexes.

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

La section courante du tunnel ferroviaire permet la pose et l'équipement de deux voies de circulation. Sa géométrie est limitée par différentes contraintes :

- les possibilités techniques de déplacement du tunnelier (la majorité du tunnel étant creusée au tunnelier),
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables : le niveau de rail évolue entre 15 mètres et 55 mètres environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 10 mètres environ.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage et le démontage des tunneliers en vue du creusement du tunnel. Leur profondeur peut varier de 20 à 40 mètres selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages. Cependant, il est parfois nécessaire d'implanter ces puits sur des emprises spécifiques.

Une fois le puits réalisé et les installations de chantier aménagées, le tunnelier est acheminé pièce par pièce jusqu'au puits, avant d'être assemblé à l'intérieur de l'ouvrage. Le tunnelier peut alors entamer son travail d'excavation du tunnel sur une section prédéfinie : le puits d'entrée sert durant cette phase à l'approvisionnement du tunnelier ainsi qu'à l'évacuation des terres excavées. A l'achèvement de la section concernée, le tunnelier est démonté au sein d'un puits de sortie.

Dix puits de tunneliers sont aménagés pour la réalisation du tronçon Noisy-Champs - Pont de Sèvres.

3.2.3.2 Les gares

Les gares se composent de deux parties :

1. La partie souterraine de la gare (la station) dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators permettant d'accéder à la partie émergente de la gare (le bâtiment voyageur), les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. La partie émergente de la gare qui constitue le bâtiment voyageur dont les dimensions varient entre 200 m² et 2 000 m² selon l'importance de la gare en matière de flux voyageurs et le contexte urbain existant et/ou futur.

Le bâtiment voyageur permet l'accueil des voyageurs, organise l'accessibilité aux quais et peut accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris. Des locaux techniques et de services, des postes de redressement nécessaires au fonctionnement du réseau sont également implantés au sein du bâtiment voyageur.

Le bâtiment voyageur intégrera des locaux destinés au stationnement vélos, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare. Les places de stationnement pour les véhicules ou deux roues motorisés, répondant aux besoins avérés de chaque gare, seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site.

Enfin, le bâtiment voyageur donnera sur un espace public (parvis ou place) dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendront de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site. Aucun espace privatif extérieur n'est à intégrer au programme type du bâtiment voyageur.

C'est pourquoi les dispositions réglementaires définissant l'implantation du bâtiment voyageur dans la parcelle devront, le cas échéant, évoluer de manière à réussir la meilleure intégration possible de l'équipement dans son environnement urbain.

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit des puits de ventilation, des accès pompiers, des accès aux ouvrages d'épuisement, des postes de redressement et de tout autre élément technique indispensable au fonctionnement du réseau. Ces ouvrages, sans élévation par rapport au niveau du sol, à l'exception des postes de redressement, seront implantés le plus souvent sur des espaces publics. Ils ne nécessitent pour leur fonctionnement d'aucune emprise extérieure privative complémentaire.

La réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 mètres entre deux puits d'accès aux secours, ou entre un puits d'accès aux secours et une gare. Il s'agit d'ouvrages situés préférentiellement sur la voirie publique et raccordés au tunnel. Ces accès représentent une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés. Compte tenu des contraintes de tracé, plusieurs des puits ont une profondeur supérieure à 30 mètres, ce qui impose de les équiper d'ascenseurs permettant le transport d'un brancard. Entre deux gares, les ouvrages d'accès aux secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m² et 40 m².

- Les postes de ventilation seront réalisés tous les 800 mètres environ et représenteront une emprise au sol d'environ 50 mètres carrés. Ces postes de ventilation seront soit intégrés aux gares, soit réalisés en souterrain avec installation de grilles au sol.

- Les accès pompiers devront être réalisés au minimum tous les 800 mètres également. Il s'agit d'ouvrages situés préférentiellement sur la voirie publique et raccordés au tunnel. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés.
- Les accès aux ouvrages d'épuisement² devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 mètres carrés, sans élévation par rapport au niveau du sol.
- Les postes de redressement³ seront réalisés tous les 2 kilomètres environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 mètres carrés d'emprise au sol.

3.2.3.4 Les sites industriels

Le projet prévoit la création de deux sites industriels, l'un consacré à la maintenance et au remisage du matériel roulant (sur la commune de Champigny-sur-Marne), l'autre à la maintenance des infrastructures (sur la commune de Vitry-sur-Seine).

Le site de Champigny-sur-Marne a pour fonction d'assurer une partie des activités de maintenance courante, de maintenance renforcée, de nettoyage et de remisage des rames du réseau Grand Paris Express ; il accueille également des espaces de commandement et de contrôle de l'exploitation, avec l'aménagement d'un poste de commandement centralisé. Ces équipements, construits dans le cadre de la réalisation du tronçon Noisy-Champs – Pont de Sèvres, sont dimensionnés pour pouvoir prendre en charge d'autres sections constitutives du réseau Grand Paris Express.

Le site de Vitry-sur-Seine a pour fonction d'assurer l'entretien de l'ensemble des infrastructures de la ligne de métro. Les équipements qui lui sont associés permettent de garantir la maintenance des voies, du système d'alimentation électrique ainsi que des équipements liés aux systèmes, aux gares et aux ouvrages d'art.

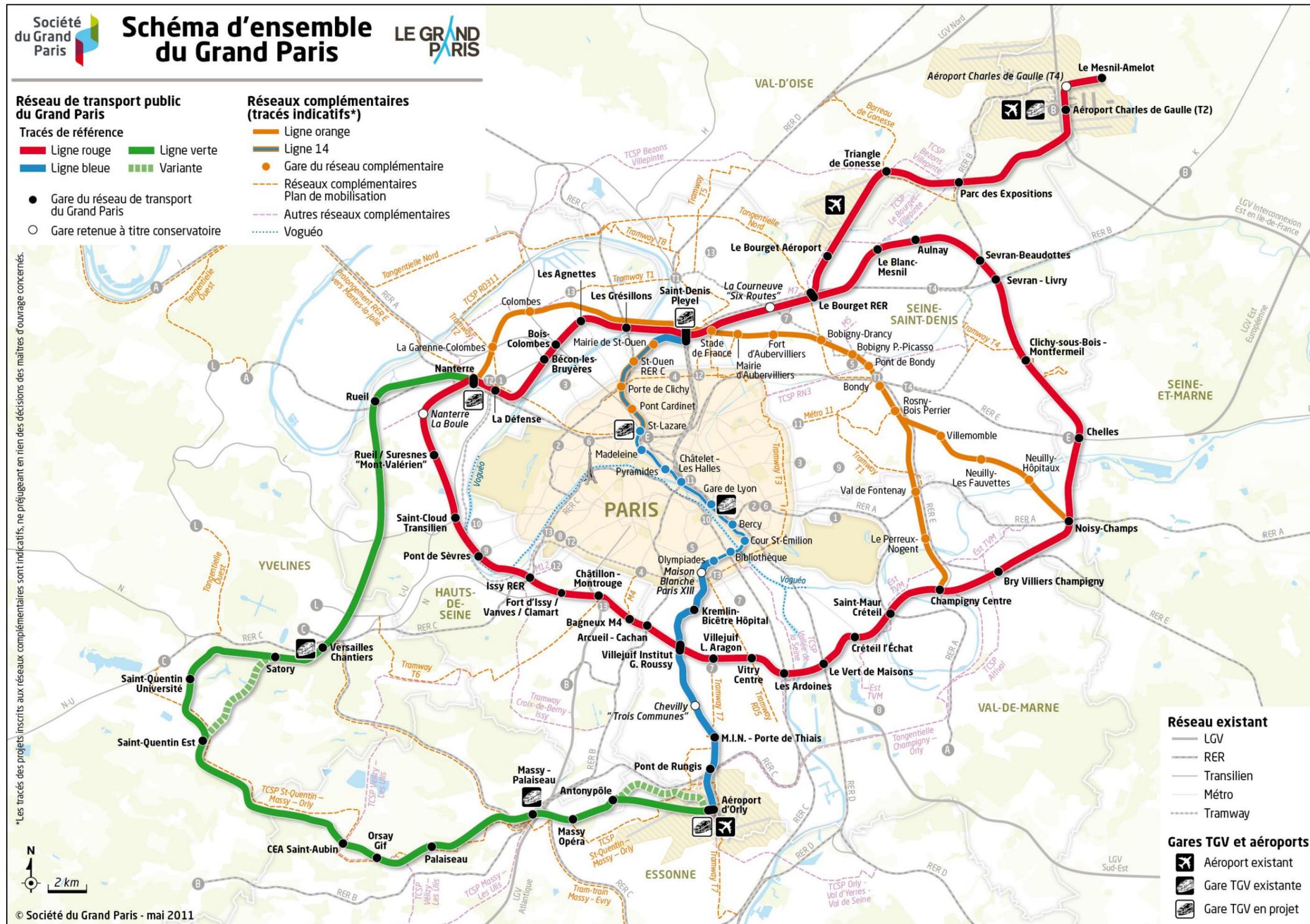
3.2.4 Présentation du projet sur la ville de Cachan

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, la partie Nord de CACHAN, sur une longueur totale d'environ 1,9 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui s'inscrit entre l'avenue Aristide Briand (limite communale avec Bagneux) et la rue Gabriel Péri (limite Est de la commune, bordant l'Autoroute A6). Il traverse en souterrain le centre-ville de Cachan et notamment le Parc Départemental Raspail, ainsi que le Jardin Panoramique Départemental à l'Est de la commune.
- Une nouvelle gare « Arcueil – Cachan » (complétée par l'emprise de la gare en souterrain) située entre l'avenue Carnot, la ligne de RER et l'avenue Léon Eyrolles.
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes, situés pour le premier près de l'Hôtel de ville à l'intersection des rues Marx Dormoy et Camille Desmoulins et pour le second, en bordure du Jardin Panoramique (intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité).

² Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.

³ Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fournit par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.



Le programme : le réseau Grand Paris Express

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

4.1 Les documents supra-communaux

4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 26 avril 1994, s'applique sur le territoire communal.

Rappelons que celui-ci a été mis en révision conformément au décret du 31 août 2005. La procédure a abouti à un projet adopté par le conseil Régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008, qui n'a toutefois pas fait l'objet d'un décret d'approbation en conseil d'Etat.

Le SDRIF de 1994 demeure donc le document de référence réglementaire dans les conditions fixées par l'article L 141-1 du code de l'urbanisme.

Sur la commune, les dispositions du SDRIF sont compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Par ailleurs, les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU ne remettent pas en cause la compatibilité de ce dernier avec le SDRIF.

4.1.2 Schéma Directeur (SD) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de CACHAN ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de CACHAN sur une longueur totale d'environ 1,9 kilomètre.

Rappelons que le territoire est concerné à triple titre par ce projet :

- D'une part, par l'infrastructure de transport en tunnel.
- D'autre part, par l'implantation d'une nouvelle gare Arcueil – Cachan, entre l'avenue Carnot, la ligne de RER B et l'avenue Léon Eyrolles.
- Enfin, par l'implantation de deux ouvrages techniques annexes : un premier près de l'Hôtel de ville à l'intersection des rues Marx Dormoy et Camille Desmoulins et un second en bordure du Jardin Panoramique (intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité).

Le projet est implanté sur quatre zones urbaines distinctes du PLU de la ville de CACHAN.

4.2.1.1 La zone UA

La zone UA, située entre l'avenue du Président Wilson et la rue du Parc de Cachan, est concernée à double titre par ce projet :

- Par une section de l'infrastructure de transport en tunnel sur 600 mètres environ.
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe, localisé près de l'Hôtel de Ville à l'intersection des rues Marx Dormoy et Camille Desmoulins.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « **zone urbaine mixte assez dense, correspondant au centre ville de Cachan** ».

4.2.1.2 Les secteurs UCc et UCd de la zone UC

Cette deuxième zone urbaine est impactée pour ses secteurs UCc et UCd par le projet (sur environ 560 mètres), à la fois :

- Par une section de l'infrastructure en souterrain (tunnel), en secteur UCc, entre les immeubles de logements collectifs sis rue Gallieni et l'avenue du Président Wilson.
- Par une section de l'infrastructure en souterrain en secteur UCd : d'une part, à l'Ouest de la commune, entre la Villa Carnot et la rue de l'Espérance ; d'autre part, à l'Est, entre la rue du Parc de Cachan et la rue des Vignes.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UC est une « **zone mixte comprenant 4 sous-secteurs (UCa, UCb, UCc et UCd) qui varient en hauteur et emprise au sol de façon dégressive** ».

4.2.1.3 La zone UD

Cette troisième zone est concernée à double titre par le projet :

- Par une section de l'infrastructure en souterrain (sur 380 m environ) entre la rue des Vignes et la rue Gabriel Péri (limite Est de la commune, bordant l'Autoroute A6).
- Par l'implantation d'un ouvrage technique annexe, en bordure du Jardin Panoramique, à l'intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité

Le Règlement d'Urbanisme indique qu'il s'agit d'une « **zone urbaine à dominante d'habitat. Elle se caractérise par un tissu urbain moins dense et des hauteurs peu élevées** ».

4.2.1.4 Les secteurs UHa et UHb de la zone UH

La zone urbaine UH est traversée par la section courante de l'infrastructure en souterrain (sur 360 m environ) en partie Nord-Ouest de la commune de Cachan.

Cette zone urbaine est concernée à plusieurs titres par le projet, à la fois :

- Par la section de l'infrastructure en tunnel, en secteur UHa, entre l'avenue Aristide Briand (limite communale avec Bagneux) et la Villa Carnot et entre la rue Auguste Rodin et la limite de la zone UCc.
- Par l'implantation de la future gare Arcueil – Cachan, entre l'avenue Carnot, la ligne de RER et l'avenue Léon Eyrolles, ainsi que par son emprise en souterrain au Sud de l'avenue Carnot.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Par la section de l'infrastructure en souterrain, en secteur UHb, entre la rue de l'Espérance et la rue Auguste Rodin.

Le Règlement d'Urbanisme précise qu'il s'agit d'une « zone située le long des axes avenue Carnot – RD 920 comprenant 3 sous-secteurs : UHa à vocation dominante d'activités économiques, UHb mixte et UHp, secteur de plan masse ».

Le règlement d'urbanisme de chacune de ces zones sera appelé à évoluer, le cas échéant, en fonction du contenu de ce dernier et de la nature des éléments du projet du réseau de transport public du Grand Paris (tunnels, gares et ouvrages techniques annexes).

Nota : Le jugement du 24 Mai 2013 du Tribunal Administratif de Melun (N° 1100918/6 et N° 1100920/6), a annulé la délibération du 2 décembre 2010 par laquelle le Conseil Municipal de Cachan a approuvé le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle approuve le règlement de la zone UH. Dès lors, les dispositions applicables à cette zone sont celles du Plan d'Occupation des Sols immédiatement antérieur.

Ainsi, la zone UH du PLU concernée par le jugement du 24 mai 2013 correspond aux zones UH, UB (secteur UBa) et UC (secteurs UCa et UCb) du POS. Le schéma explicatif suivant permet de localiser les limites des zones et secteurs du POS redevenu applicable.

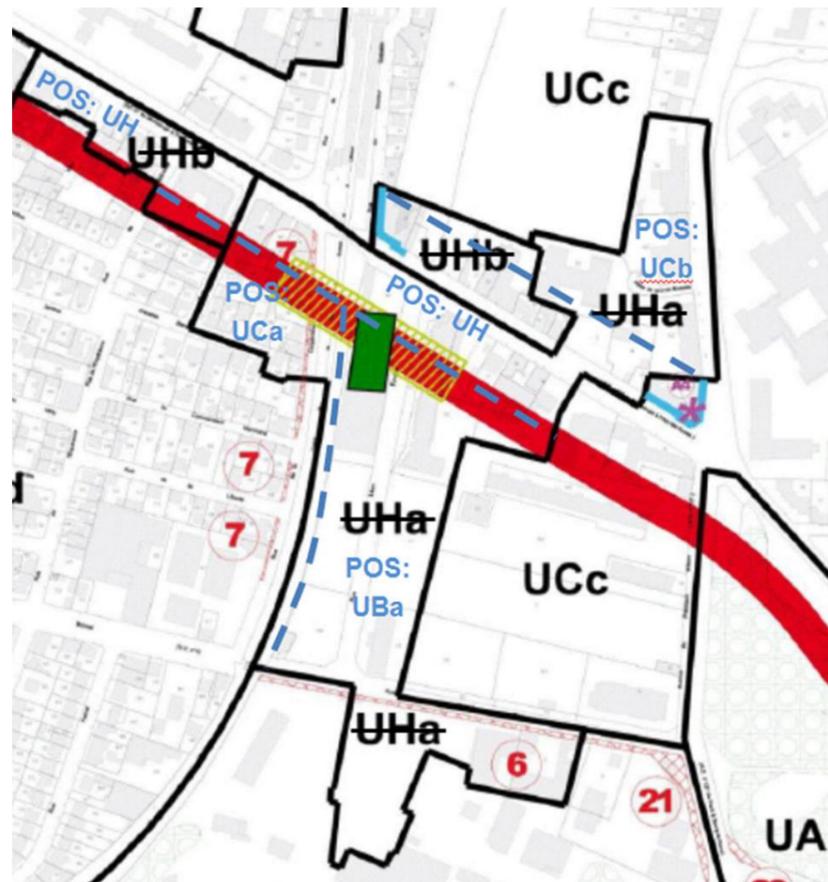


Schéma explicatif des limites des zones du POS applicables en substitution de la zone UH du PLU.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

Le projet ne remet en cause aucun Emplacement Réservé en surface. Toutefois l'infrastructure souterraine passe sous plusieurs emplacements. Il s'agit :

- D'une part, de l'emplacement réservé n°7, à l'Ouest de la commune, au bénéfice de la commune ayant pour objet: « *élargissement à 8 m de la rue de la Coopérative* ».
- D'autre part, l'emplacement réservé n°10 : « *élargissement à 4 m du sentier de la Pitancerie* » dont le bénéficiaire est la commune de Cachan.
- Enfin, l'emplacement réservé n°14 : « *élargissement à 12 m du boulevard de la Vanne* » dont le bénéficiaire est la commune de Cachan.

En l'espèce, si le tracé du tunnel du réseau de transport public du Grand Paris est prévu pour passer sous l'emprise de ces emplacements réservés, il reste que le tunnel doit s'implanter à une grande profondeur (plus de 15 mètres), si bien qu'il ne remet nullement en cause la destination de ces emplacements réservés.

Le tracé en souterrain est implanté sous un **Espace Boisé Classé** (article L.130-1 du CU), le Parc Départemental Raspail, situé en zone UA entre l'avenue du Président Wilson et l'Hôtel de Ville.

Le rapport de présentation précise : « *Les EBC, ayant été repérés par la ville, concernent essentiellement des boisements historiques. (...) Ce classement constitue une protection forte et une contrainte à l'urbanisation : il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

Comme pour les emplacements réservés, le projet, intégralement en souterrain sur cette section, n'aura pas d'incidence sur cet EBC.

Le Jardin Panoramique Départemental situé en zone UD sur le coteau à la limite Est de la commune figure au plan de zonage en C2 : **éléments végétaux remarquables.**

Le rapport de présentation renseigne ainsi : « *La volonté de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural et paysager de la ville de Cachan, qui ne sont pas concernés par l'inventaire des monuments historiques (inscription ou classement) ou par la création d'espaces boisés classés se traduit dans le PLU par une protection au titre de l'article L123.1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et secteurs sont repérés sur les documents graphiques et des prescriptions sont prises dans le titre VI du document « prescriptions écrites ». Plus souple que l'EBC et que le classement au titre des monuments historiques, cet outil assure la conservation des boisements les plus remarquables et des bâtiments présentant un intérêt particulier tout en autorisant les actions d'entretien indispensables en zone urbaine* ».

Le projet en souterrain ne remet pas en cause ces éléments.

Précisons également que l'ouvrage technique annexe, à l'intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité, par sa taille modeste, ne remettra pas en cause ces éléments.

Enfin, figure au plan de zonage un **changement de destination des RDC réglementé**, en zone UA dans le secteur situé à l'Est de l'Hôtel de Ville, pour respecter l'architecture particulière des arches en rez-de-chaussée.

PIECE I – MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le rapport de présentation précise : « Le PLU identifie sur le document graphique les axes le long desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit conformément à l'article L.123.1-7°bis du Code de l'Urbanisme. Cet outil, introduit par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, permet de conforter la vocation commerciale du centre ville et de préserver notamment la notion de multifonctionnalité au sein du secteur Desmoulins ».

Encore une fois, le projet ne remet pas en cause cette disposition applicable en surface.

4.2.3 Les contraintes réglementaires

4.2.3.1 Les servitudes d'utilité publique

La partie du territoire communal concernée par le projet est couverte par sept servitudes d'utilité publique :

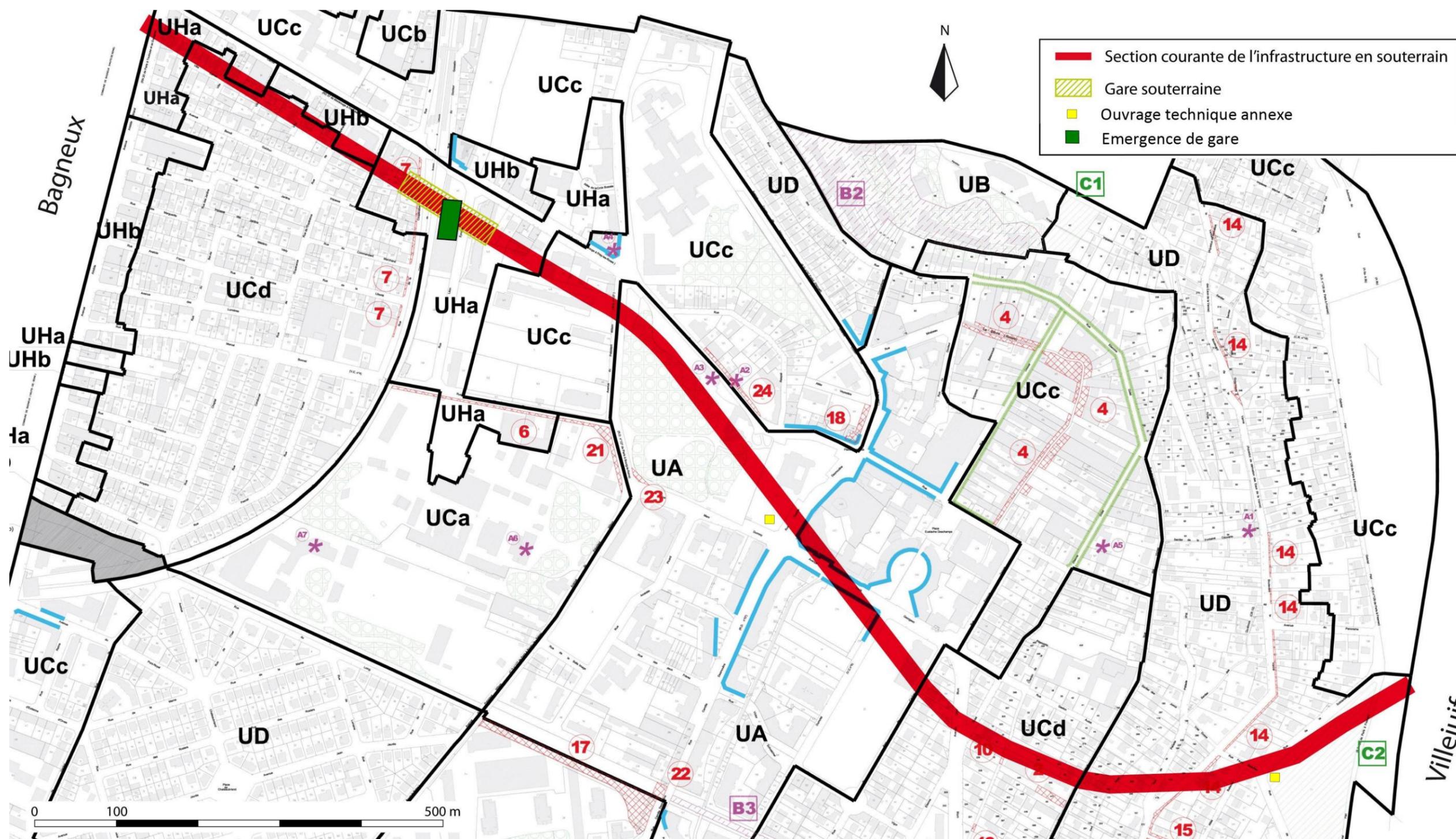
- Monument historique classé ou inscrit.
- Périmètre de protection des monuments : zone de 500 m ou modifié.
- Aqueduc.
- Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer.
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les obstacles, des centres d'émission et de réception (zone de protection et zone de garde radioélectrique).
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes (liaison hertzienne et zone spéciale de dégagement).
- Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires).

Aucune de ces servitudes n'imposent des dispositions particulières au niveau du sous-sol.

Seule la zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer pourrait avoir une incidence sur l'émergence gare. Toutefois, les emprises de cette dernière ne sont pas couvertes par cette servitude et restent en limite.

Les éléments constitutifs du projet respecteront les dispositions imposées par ces servitudes qui ne remettront donc pas en cause le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR DE LA VILLE DE CACHAN
FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET**



Nota : les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.2.3.1 Les autres contraintes réglementaires

Aucune autre contrainte réglementaire ne vient remettre en cause le projet.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'axe 1 du PADD « Une ville en renouvellement » prend en compte l'évolution du secteur sur lequel s'implantera la future gare.

Dans la partie « Orientations », le texte précise notamment :

« 1. *Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution :*

- *Les secteurs proches des transports en commun, en particulier les quartiers des 2 gares RER (dont celle d'Arcueil-Cachan).*
- *Les secteurs à potentialité d'accueil et de reconversion (...) en intégrant les enjeux de desserte, de circulation, et les questions de nuisances (dont l'avenue Carnot et ses abords) ».*

La ville entend donc valoriser l'implantation du secteur de la future gare.

L'axe 3 du PADD « Une ville active » est plus explicite :

L'orientation 1 « Poursuivre un développement économique générateur d'emplois endogènes permettant de maintenir une animation dans les quartiers et une activité économique locale dynamique » propose notamment la « *Valorisation et accompagnement des secteurs présentant des capacités d'accueil significatives* ».

Le pôle RER et l'avenue Carnot sont visés par cette orientation, ce qui confirme la valorisation du secteur de la future gare.

L'orientation 2 « Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements » précise notamment les deux points suivants :

- « **Prise en compte du projet Orbival.**
- **Amélioration des liaisons Est-Ouest par les transports en commun pour poursuivre l'ouverture de Cachan vers les communes voisines ».**

Le rapport de présentation présente plus en détail le **projet de métro en rocade « Orbival »** :

« *Le territoire est concerné par un projet d'envergure régionale : Orbival. Ce métro de banlieue a pour but de répondre à la problématique de la traversée Est-Ouest du Val-de-Marne, qui s'avère très difficile à réaliser : transit par Paris, transports en commun surchargés, réseau routier saturé. Le projet de tracé implique des correspondances avec les cinq lignes du RER (...), trois lignes de métro (...) et le tramway. (...) Ce projet, en phase d'études, a été retenu dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ».*

Même si une partie importante du projet « Orbival » concernant la section Val de Fontenay / Arcueil-Cachan a été repris dans le projet de réseau de transport public du Grand Paris, ce dernier diffère du projet « Orbival » par ses objectifs qui vont bien au-delà d'une traversée Est-Ouest du Val-de-Marne et par son ampleur qui se traduit notamment par la desserte de nombreux autres territoires de la région parisienne et par la création d'un nombre plus important de gares.

Par conséquent, il convient de mettre en compatibilité le PADD en y mentionnant de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Le PLU de la ville de CACHAN comporte une seule orientation particulière d'aménagement, dans le secteur du Coteau. Elle n'est en aucun cas concernée par le projet.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause ce document.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter les dispositions du PLU en vigueur de CACHAN au contenu du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, ces évolutions passeront à la fois par :

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y décrire les grandes lignes du projet.**
- **La réécriture de la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires afin d'autoriser le projet dans toutes ses composantes.**
- **La reprise du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin de mentionner explicitement le projet.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » dont font partie le projet et ses différentes composantes. C'est en ce sens que sont rédigés les compléments apportés au règlement écrit afin d'autoriser le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le code ne donne aucune définition de la notion de « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ». Le PLU de CACHAN donne une définition des services publics ou d'intérêt collectif, qui est cependant trop restrictive et qu'il faudra compléter pour la rendre compatible avec le projet.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Le présent document vient compléter le rapport de présentation afin que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « *Grand Paris Express* ».

Aussi, dans le préambule, chapitre « 3.5. *Transports en commun* », sera inséré le texte suivant :

Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Arcueil – Cachan » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend :

- Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.
- La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de CACHAN

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, la partie Nord de CACHAN, sur une longueur totale d'environ 1,9 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui s'inscrit entre l'avenue Aristide Briand (limite communale avec Bagneux) et la rue Gabriel Péri (limite Est de la commune, bordant l'Autoroute A6). Il traverse en souterrain le centre-ville de Cachan et notamment le Parc Départemental Raspail, ainsi que le Jardin Panoramique Départemental à l'Est de la commune.
- Une nouvelle gare « Arcueil – Cachan » (complétée par l'emprise de la gare en souterrain) située entre l'avenue Carnot, la ligne de RER et l'avenue Léon Eyrolles.
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes, situés pour le premier près de l'Hôtel de ville à l'intersection des rues Marx Dormoy et Camille Desmoulins et pour le second, en bordure du Jardin Panoramique (intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité).

Exposé des motifs des changements apportés*

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le volet du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

Le **plan de zonage et le règlement** des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le plan de zonage a été analysé afin d'identifier et si besoin adapter, les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;
- L'article 5 afin d'adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l'infrastructure de transport présentes en surface ;
- L'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter à l'alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de

retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;

- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au RTGP implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au RTGP des obligations de cet article, qui s'avèreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du RTGP présents en surface ;
- L'article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d'occupation du sol qui ne permettraient pas l'implantation des constructions et installations nécessaires au RTGP, et afin que celles-ci soit régie par l'application des règles définies aux articles 3 à 13.

* **Nota :** En application de l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, modifié par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012, l'exposé des motifs des changements apportés, présenté en deuxième partie du Procès-Verbal de la réunion (au sein des parties « 1) L'impact du projet sur la commune » et « 2) Modifications apportées »), est intégré au rapport de présentation du PLU.

4.3.3 Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induites par le projet

Le PADD de la Ville de CACHAN n'intègre pas de manière spécifique le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

L'orientation 2 « Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements » sera modifié afin de mentionner explicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le texte modifié sera le suivant :

« 2 Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements

- Prise en compte du projet Orbival de réseau de transport public du Grand Paris ;
- Amélioration des liaisons Est-Ouest et de manière plus large vers les territoires de la région parisienne par les transports en commun pour poursuivre l'ouverture de Cachan vers les communes voisines ».

4.3.4 Evolutions du règlement induites par le projet

Après analyse du libellé des articles du règlement d'urbanisme des zones traversées, il apparaît nécessaire de reformuler ponctuellement certains d'entre eux afin de les adapter aux besoins du projet.

Compte tenu des caractéristiques propres du projet et de la rédaction du règlement du document d'urbanisme en vigueur, les évolutions prendront le caractère suivant :

- Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour lever les interdictions pouvant peser sur les différentes composantes du projet (notamment les affouillements et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris).
- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes⁴, l'émergence de la gare d'Arcueil-Cachan ou son emprise souterraine, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet et proposer des dispositions spécifiques pour les « constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris » :
 - L'article 5 « Caractéristiques des terrains ».
 - 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 ».
 - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
 - L'article 12 « Stationnements et espaces libres ».
 - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».
 - L'article 14 « Coefficient d'Occupation du Sol ».

Le tableau aux pages suivantes décrit ces évolutions (les compléments sont indiqués en rouge et soulignés).

⁴ Rappelons qu'il s'agit des bouches d'aération, puits de ventilation, puits de secours, postes de redressement, sous-stations électriques, etc.

	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>Définition des CINASPIC dans le règlement</p>	<p>Une définition figure en « Titre I : Dispositions générales ».</p> <p>ARTICLE 3 : DÉFINITIONS</p> <p><i>Services publics ou d'intérêt collectif</i></p> <p>« Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p><i>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les lieux de culte constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition ».</i></p> <p>Ce libellé étant trop restrictif, et ce même malgré la notion de « notamment », il est préférable d'indiquer explicitement les réseaux de transports publics.</p>	<p>La rédaction insérée est la suivante :</p> <p>« Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense, de la sécurité <u>et des transports</u>, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p><i>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les lieux de culte constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition ».</i></p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Dispositions communes à toutes les zones	Art. 1	Se référer à l'article 1 de chaque zone.	/
	Art. 2	Se référer à l'article 2 de chaque zone.	/
	Art. 5	Il n'est pas fixé de règle.	/
	Art. 6	Se référer à l'article 6 de chaque zone.	/
	Art. 7	Se référer à l'article 7 de chaque zone.	/
	Art. 9	Se référer à l'article 9 de chaque zone.	/
	Art. 10	Se référer à l'article 10 de chaque zone.	/
	Art. 12	<p>L'article 12 indique notamment :</p> <p>« Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. [...] »</p> <p>12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction [...]</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 15% minimum de la SHON</p> <p>12.2 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes [...]</p> <p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet ».</p> <p>Ces dispositions communes peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare et des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...), notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Ces dispositions ne sont donc pas compatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Le libellé de l'article 12, propre à chaque zone, sera modifié.</p>	/
	Art. 13	Se référer à l'article 13 de chaque zone.	/
Art. 14	<p>L'article 14 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle ».</p> <p>Cet article n'est pas réglementé, il est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/	

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA	Art. 1	<p>Il convient de vérifier si les occupations ou utilisations des sols interdites dans l'article UA.1 visent ou non les composantes du réseau de transport public du Grand Paris au titre des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements qui leurs sont nécessaires.</p> <p>Le présent article UA.1 ne les interdit pas.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 2	<p>L'article UA 2 autorise, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>« - exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux (alinéa 4). [...] ».</p> <p>L'alinéa 4 de l'article UA.2 n'autorise pas les affouillements et exhaussements de sol pour les travaux liés au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Ainsi, ce dernier alinéa n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Il nécessite une modification de son libellé pour assortir ces affouillements d'une condition nouvelle pour permettre le projet.</p>	<p>La rédaction insérée dans le titre UA 2. alinéa 4 est la suivante :</p> <p>« - exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux <u>ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u>. ».</p>
	Art. 5	<p>L'article UA 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 6	<p>L'alinéa UA 6.1 indique notamment :</p> <p>« 6.1 : Dispositions générales</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul. En cas de recul, celui-ci ne doit pas excéder 2m. [...] »</p> <p>Cette disposition peut se révéler incompatible avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de l'en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en 3^{ème} paragraphe du 6.1 est la suivante :</p> <p>« En cas de recul, celui-ci ne doit pas excéder 2m.</p> <p><u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum. »</u></p>
	Art. 7	<p>Cet article UA 7 définit un ensemble de prescriptions détaillées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Ces dernières peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article 7.2 est la suivante :</p> <p><u>« Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum. »</u></p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UA	Art. 9	L'article UA 9 indique la disposition suivante : « <i>L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière</i> ». Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : « <u><i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.</i></u> »
	Art. 10	L'article UA 10 dispose notamment que : « <i>10.1 : Dispositions générales</i> <i>La hauteur maximale des constructions est limitée à 23m au faitage ou à l'acrotère</i> ». Cette disposition laisse une marge de hauteur suffisante pour les installations visées. Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 12	L'article UA 12 indique : « <i>Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 - Dispositions communes à toutes les zones</i> ». Ces dispositions communes peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ». Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.	La rédaction insérée en fin d'article est la suivante : « <u><i>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.</i></u> »
	Art. 13	L'article UA 13 indique : « <i>La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.</i> <i>Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.</i> <i>Au moins 10% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.</i> <i>Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.</i> » Ces dispositions sont compatibles avec les contraintes techniques qui s'imposent aux ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/
	Art. 14	L'article UA 14 indique : « <i>Il n'est pas fixé de règle</i> ». Cet article n'est pas réglementé, il est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>UC (secteurs UCc et UCd)</p>	<p>Art. 1</p>	<p>Il convient de vérifier si les occupations ou utilisations des sols interdites dans l'article UC 1 visent ou non les composantes du réseau de transport public du Grand Paris au titre des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements qui leur sont nécessaires.</p> <p>Le présent article UC 1 ne les interdit pas.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	<p>/</p>
	<p>Art. 2</p>	<p>L'article UC 2 autorise sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>« - exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ». (alinéa 5)</p> <p>Cet alinéa n'autorise pas les affouillements et exhaussements de sol pour les travaux liés au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Cet alinéa n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Il nécessite une modification de son libellé pour assortir ces affouillements d'une condition nouvelle pour permettre le projet.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa n°5 du 2.1 est la suivante :</p> <p>« - exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux <u>ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UD	Art. 1	<p>Il convient de vérifier si les occupations ou utilisations des sols interdites dans l'article UD.1 visent ou non les composantes du réseau de transport public du Grand Paris au titre des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements qui leurs sont nécessaires.</p> <p>Le présent article UD 1 ne les interdit pas et n'impose donc aucune contrainte au projet.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 2	<p>L'article UD 2 autorise, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>« - exhausséments et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ». (alinéa 4)</p> <p>L'alinéa 4 de l'article UD.2 n'autorise pas les affouillements et exhausséments de sol pour les travaux liés au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Cet alinéa n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Il nécessite une modification de son libellé pour assortir ces affouillements d'une condition nouvelle pour permettre le projet.</p>	<p>La rédaction insérée dans le titre UA 2. alinéa 4 est la suivante :</p> <p>« - exhausséments et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux <u>ou pour constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ».</p>
	Art. 5	<p>L'article UD 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 6	<p>L'article UD 6 fixe des règles de recul.</p> <p>Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article 6.2 est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.</u> »</p>
	Art. 7	<p>Cet article UD 7 définit un ensemble de prescriptions détaillées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Ces dernières peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...). Il convient donc de les exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article 7.2 est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> »</p>

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UD	Art. 9	<p>L'article UD 9 indique :</p> <p>« <i>L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière</i> ».</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques annexes du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p><u>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%. »</u></p>
	Art. 10	<p>L'article UD 10 indique :</p> <p>« <i>Pour toute la zone :</i></p> <p><i>Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 23m au faitage ou à l'acrotère.</i> »</p> <p>Cette disposition laisse une marge de hauteur suffisante pour les installations visées.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 12	<p>L'article UD 12 indique :</p> <p>« <i>Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 - Dispositions communes à toutes les zones</i> ».</p> <p>Ces dispositions communes peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours ...) notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des « <i>constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</i> ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p><u>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction. »</u></p>
	Art. 13	<p>L'article UD 13 indique :</p> <p>« <i>La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.</i></p> <p><i>Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.</i></p> <p><i>Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.</i></p> <p><i>1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.</i></p> <p><i>Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.</i> »</p> <p>Ces dispositions sont compatibles avec les contraintes techniques qui s'imposent aux ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.).</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 14	<p>L'article UD 14 indique :</p> <p>« <i>Il n'est pas fixé de règle</i> ».</p> <p>Cet article n'est pas réglementé, il est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UH (secteurs UHa et UHb)	Art. 1	<p>Sont interdites à l'article UH 1 les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>« - installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UH.2 ».</p> <p>Il convient de vérifier si les occupations ou utilisations des sols interdites dans l'article UH.1 visent ou non les composantes du réseau de transport public du Grand Paris au titre des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et les ICPE qui leurs sont nécessaires.</p> <p>Le présent article UH 1 ne les interdit pas à l'exception des installations classées non mentionnées à l'article UH 2.</p> <p>Il n'impose donc aucune contrainte.</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 2	<p>L'article UH 2 autorise sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>« - construction de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elle soit à usage de services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>(...)</p> <p>- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ».</p> <p>Si l'alinéa 1 ne s'oppose pas au projet, l'alinéa 2 de l'article UH 2 n'autorise pas les affouillements et exhaussements de sol pour les travaux liés au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Ainsi, ce dernier alinéa n'est donc pas compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris. Il nécessite une modification de son libellé pour assortir ces affouillements d'une condition nouvelle pour permettre le projet.</p>	<p>La rédaction insérée dans l'article UH 2. alinéa 2 est la suivante :</p> <p>« - exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux <u>ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris</u> ». *</p>
	Art. 5	<p>L'article UH 5 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle. »</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	/
	Art. 6	<p>L'article UH 6 fixe des règles de recul.</p> <p>Ces dispositions peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa 6.2 est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.</u> » **</p>
	Art. 7	<p>Cet article UH 7 définit un ensemble de prescriptions détaillées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Ces dernières peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation de l'émergence gare. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa 7.2 est la suivante :</p> <p>« <u>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.</u> » **</p>

Nota : A la suite du jugement du 24 Mai 2013 du Tribunal Administratif de Melun les dispositions des zones UH, UB (secteur UBa) et UC (secteurs UCa et UCb) du POS se substituent aux dispositions de la zone UH du PLU.

En l'absence de nouveaux points d'incompatibilité au sein du règlement du POS redevenu applicable sur ce secteur, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sont transposées au règlement des zones UH et UB du POS, le règlement de la zone UC étant compatible avec le projet.

* En l'absence d'éléments incompatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris au sein des articles 1 et 2 du règlement des zones UH et UB du POS, la présente procédure ne modifie pas ces articles.

** Ces dispositions permettant la mise en compatibilité demeurent inchangées et s'appliquent aux articles 6 et 7 du règlement des zones UH et UB du POS.

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
UH (secteurs UHa et UHb)	Art. 9	<p>L'article UH 9 indique la disposition suivante :</p> <p>« 9.1 : Dans la bande de 21m de profondeur définie à l'article UH.7 L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>9.2 : Au-delà de la bande de 21m, et jusqu'à une profondeur de 41m, tel que défini à l'article UH.7 L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>9.3 : Au-delà de la bande de 41m définie à l'article UH.7 L'emprise au sol des constructions est limitée à 90% de la superficie de l'unité foncière ».</p> <p>Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'alinéa 9.2 est la suivante :</p> <p><u>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%. »</u></p> <p>La rédaction insérée en fin d'alinéa 9.3 est la suivante :</p> <p><u>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%. » *</u></p>
	Art. 10	<p>L'article UH 10 indique :</p> <p>« 10.1 : Dans le secteur UHa (...)»</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'artisanat, de bureaux et services, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie ou des services publics ou d'intérêt collectif doit être comprise entre 23m et 29m au faitage ou à l'acrotère. »</p> <p>Ce libellé fixe des hauteurs très précises et beaucoup trop importantes pour le type de constructions et installations prévues par le projet. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée au sein du dernier paragraphe de l'alinéa 10.1 est la suivante :</p> <p>« 10.1 : Dans le secteur UHa (...)»</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'artisanat, de bureaux et services, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie ou des services publics ou d'intérêt collectif doit être comprise entre 23m et 29m au faitage ou à l'acrotère.</p> <p><u>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la hauteur des constructions peut être inférieure à 23 m. » **</u></p>
	Art. 12	<p>L'article UH 12 indique :</p> <p>« Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 - Dispositions communes à toutes les zones ».</p> <p>Ces dispositions communes peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation contraintes d'implantation de l'émergence gare et de ses emprises souterraines notamment concernant les normes de stationnement automobile. Il convient donc de les en exempter au titre des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin d'article est la suivante :</p> <p><u>« Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction. » ***</u></p>

* Ces dispositions permettant la mise en compatibilité demeurent inchangées et s'appliquent à l'article 9 du règlement des zones UH et UB du POS.

** Ces dispositions permettant la mise en compatibilité ont été transposées pour s'appliquer à l'article 10 du règlement des zones UH et UB du POS.

*** En l'absence d'éléments incompatibles avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris au sein de l'article 12 du règlement des zones UH et UB du POS, la présente procédure ne modifie pas ces articles.

ZONES TRAVERSEES	ARTICLES	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET DE RESEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
<p>UH (secteurs UHa et UHb)</p>	<p>Art. 13</p>	<p>L'article UH 13 indique :</p> <p>« 13.1 : Dispositions générales</p> <p>Les toitures terrasses doivent être traitées en espaces plantés sur 20% minimum de leur superficie. L'épaisseur de terre végétale sur ces toitures terrasses doit être de 0,50m minimum.</p> <p>Dans la bande de 4m définie à l'article UH.6, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par 10m de linéaire de façade sur rue. Cette bande doit être traitée en pleine terre, à l'exception des accès qui pourront être imperméabilisés.</p> <p>Dans la bande inconstructible comprise entre 21m et 41m comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) ou de la marge de recul définie à l'article UH.6, la surface de pleine terre doit représenter au minimum 10% de la surface de terrain située dans cette bande. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain compris dans cette bande. Le reste des espaces libres doit être traité en espaces plantés.</p> <p>Au-delà de cette bande de 41m, les espaces non construits doivent être réservés en totalité aux espaces verts de pleine terre. »</p> <p>Ces dispositions s'avèrent incompatibles avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles.</p> <p>Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.</p>	<p>La rédaction insérée en fin du dernier paragraphe de l'alinéa 13.2 Dispositions particulières est la suivante :</p> <p><u>« Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. »</u></p> <p style="text-align: center;">*</p>
	<p>Art. 14</p>	<p>L'article UH 14 indique :</p> <p>« Il n'est pas fixé de règle ».</p> <p>Cet article est donc compatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et ne nécessite pas de modification de son libellé.</p>	<p style="text-align: center;">/</p>

* Ces dispositions permettant la mise en compatibilité demeurent inchangées et s'appliquent à l'article 13 du règlement des zones UH et UB du POS.

4.4 Analyse des impacts sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU

Le tracé passe en souterrain sous le Jardin Panoramique Départemental, qui figure au plan de zonage en catégorie « **Éléments végétaux remarquables** ». **Le projet en souterrain ne remet pas en cause ces éléments.**

Signalons toutefois la présence d'un ouvrage technique annexe, situé à l'entrée du Jardin, à l'intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité. Par sa taille modeste, il ne remettra pas en cause ces éléments.

Le projet traverse également le Parc Départemental Raspail, **Espace Boisé Classé** (article L.130-1 du CU) en souterrain, **ce qui n'aura donc pas d'incidence sur ce dernier.**

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune

A1.

**Rapport de présentation
Document en vigueur**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cachan

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2010

3.5. Transports en commun

Avec ses six lignes de bus et ses deux gares RER B, Cachan dispose d’un bon réseau de transports collectifs. Plus de 30% des actifs utilisent les transports en commun.

- Les lignes de bus

Les lignes de bus existantes



Arrêt ligne 187



Station de RER Arcueil-Cachan

Les lignes 184 et 187 assurent la desserte de la gare RER Arcueil-Cachan, du centre-ville et du campus de l’ENS selon un axe Nord-Sud. Un comité d’axe du bus 187 a été créé. Celui-ci étudie notamment le prolongement de la ligne vers Rungis.

La ligne 162 complète ce réseau principalement entre la gare RER et le centre ville et assure une liaison vers Arcueil puis Villejuif.

Les points d’arrêt de ces axes de transport en commun sont très bien desservis pendant les heures de pointe (toutes les 10-15mn pour le 184 et 162, 4-7mn pour le 187). Ces chiffres diminuent légèrement pour les heures creuses (3 passages par heure) et sont inexistantes en soirée (au-delà de 21h30).

La ligne 186 longe le territoire à l’Est sur la RD126b mais présente des fréquences relativement faibles.

La ligne 197 relie la Porte d’Orléans à l’Opéra-Théâtre de Massy. Ce réseau RATP est complété par deux lignes du réseau intercommunal « Valouette » : la ligne V1 relie directement le sud du Coteau au centre de Cachan et à la gare RER Arcueil-Cachan, et la ligne V3 reprend l’itinéraire de l’ancienne navette municipale, en assurant un service dans chaque sens du parcours.

Les deux réseaux Valouette V1 et V3, avec près de 100 000 passagers par an, ont contribué largement à améliorer la desserte du coteau. Ce service de proximité permet également un rabattement au-delà de la commune.

Un renforcement des lignes dans le cadre du PLD

Le PLD du Val de Bièvre, dans l’orientation « Circuler plus en bus et en navette », a prévu plusieurs actions :

- améliorer le réseau de référence,
- créer un réseau intercommunal,
- développer un service de « transport social »,
- traiter les points durs de circulation de bus,
- rendre les arrêts de bus accessible aux personnes à mobilité réduite,
- établir une charte de qualité « bus ».

Sur Cachan, les lignes de bus concernés par les améliorations du PLD sont :

Bus	Modifications de trajet proposées	Calendrier
184	Prolongement jusqu’à La Peupleraie à Fresnes et augmentation de la fréquence.	Réalisé
187	Prolongement vers Rungis RER. Ligne inscrite au programme Mobilien.	?
186	Prolongement jusqu’à la Zone d’activités de la Cerisaie Fresnes.	2009
162	Augmentation de la fréquence et de la vitesse commerciale	2009
393	Prolongement jusqu’à la gare RER d’Arcueil-Cachan.	2010 et +

Sources : CAVB

Le prolongement de la ligne 393 permettra à la fois d'assurer la desserte de certains quartiers aujourd'hui isolés et de proposer une liaison directe Est-Ouest avec le pôle d'échanges Villejuif/Louis Aragon, actuellement inexistante.

De plus, pour une meilleure connexion au réseau RATP, la navette communale a été reliée aux autres navettes de la CAVB.

Un transport social (la VILCENA) a été mis en place à l'attention des résidents des maisons de retraite de la ville.

- Le RER B

La ligne RER B borde la CAVB à l'Ouest : quatre gares sur l'ensemble de l'agglomération, dont deux sur Cachan (stations "Arcueil-Cachan" et "Bagneux – Pont royal"). L'élaboration du PLD a permis la mise en place d'un comité de pôle Arcueil-Cachan.

La ligne bénéficie de la mise en unités multiples (trains en composition longue) du lundi au samedi en heures creuses jusqu'à 20h30 sur l'ensemble de son parcours (source STIF).



Station RER Bagneux- Pont Royal



Station RER Arcueil-Cachan

- Orbival : projet de métro en rocade

Le territoire est concerné par un projet d'envergure régionale : Orbival. Ce métro de banlieue a pour but de répondre à la problématique de la traversée Est-Ouest du Val de Marne, qui s'avère très difficile à réaliser : transit par Paris, transports en commun surchargés, réseau routier saturé.

Le projet de tracé implique des correspondances avec les cinq lignes du RER (A, B, C, D et E), trois lignes de métro (7, 8 et 1) et le tramway.

Orbival relie le Val de Marne au territoire régional et facilitera l'accès des Franciliens aux grands équipements départementaux (pôles d'emploi, groupes hospitaliers, entreprises...).

Ce projet, en phase d'études, a été retenu dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Le contrat de projet Etat/Région 2007-2013 a inscrit des crédits d'études au projet pour un montant de 26 millions d'euros.



Sources : Association Orbival

A2.

**Rapport de présentation
Document mis en compatibilité**



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cachan

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2010

3.5. Transports en commun

Avec ses six lignes de bus et ses deux gares RER B, Cachan dispose d’un bon réseau de transports collectifs. Plus de 30% des actifs utilisent les transports en commun.

- Les lignes de bus

Les lignes de bus existantes



Arrêt ligne 187



Station de RER Arcueil-Cachan

Les lignes 184 et 187 assurent la desserte de la gare RER Arcueil-Cachan, du centre-ville et du campus de l’ENS selon un axe Nord-Sud. Un comité d’axe du bus 187 a été créé. Celui-ci étudie notamment le prolongement de la ligne vers Rungis.

La ligne 162 complète ce réseau principalement entre la gare RER et le centre ville et assure une liaison vers Arcueil puis Villejuif.

Les points d’arrêt de ces axes de transport en commun sont très bien desservis pendant les heures de pointe (toutes les 10-15mn pour le 184 et 162, 4-7mn pour le 187). Ces chiffres diminuent légèrement pour les heures creuses (3 passages par heure) et sont inexistantes en soirée (au-delà de 21h30).

La ligne 186 longe le territoire à l’Est sur la RD126b mais présente des fréquences relativement faibles.

La ligne 197 relie la Porte d’Orléans à l’Opéra-Théâtre de Massy. Ce réseau RATP est complété par deux lignes du réseau intercommunal « Valouette » : la ligne V1 relie directement le sud du Coteau au centre de Cachan et à la gare RER Arcueil-Cachan, et la ligne V3 reprend l’itinéraire de l’ancienne navette municipale, en assurant un service dans chaque sens du parcours.

Les deux réseaux Valouette V1 et V3, avec près de 100 000 passagers par an, ont contribué largement à améliorer la desserte du coteau. Ce service de proximité permet également un rabattement au-delà de la commune.

Un renforcement des lignes dans le cadre du PLD

Le PLD du Val de Bièvre, dans l’orientation « Circuler plus en bus et en navette », a prévu plusieurs actions :

- améliorer le réseau de référence,
- créer un réseau intercommunal,
- développer un service de « transport social »,
- traiter les points durs de circulation de bus,
- rendre les arrêts de bus accessible aux personnes à mobilité réduite,
- établir une charte de qualité « bus ».

Sur Cachan, les lignes de bus concernés par les améliorations du PLD sont :

Bus	Modifications de trajet proposées	Calendrier
184	Prolongement jusqu’à La Peupleraie à Fresnes et augmentation de la fréquence.	Réalisé
187	Prolongement vers Rungis RER. Ligne inscrite au programme Mobilien.	?
186	Prolongement jusqu’à la Zone d’activités de la Cerisaie Fresnes.	2009
162	Augmentation de la fréquence et de la vitesse commerciale	2009
393	Prolongement jusqu’à la gare RER d’Arcueil-Cachan.	2010 et +

Sources : CAVB

Le prolongement de la ligne 393 permettra à la fois d’assurer la desserte de certains quartiers aujourd’hui isolés et de proposer une liaison directe Est-Ouest avec le pôle d’échanges Villejuif/Louis Aragon, actuellement inexistante.

De plus, pour une meilleure connexion au réseau RATP, la navette communale a été reliée aux autres navettes de la CAVB.

Un transport social (la VILCENA) a été mis en place à l’attention des résidents des maisons de retraite de la ville.

- Le RER B

La ligne RER B borde la CAVB à l’Ouest : quatre gares sur l’ensemble de l’agglomération, dont deux sur Cachan (stations "Arcueil-Cachan" et "Bagneux – Pont royal"). L’élaboration du PLD a permis la mise en place d’un comité de pôle Arcueil-Cachan.

La ligne bénéficie de la mise en unités multiples (trains en composition longue) du lundi au samedi en heures creuses jusqu’à 20h30 sur l’ensemble de son parcours (source STIF).



Station RER Bagneux- Pont Royal



Station RER Arcueil-Cachan

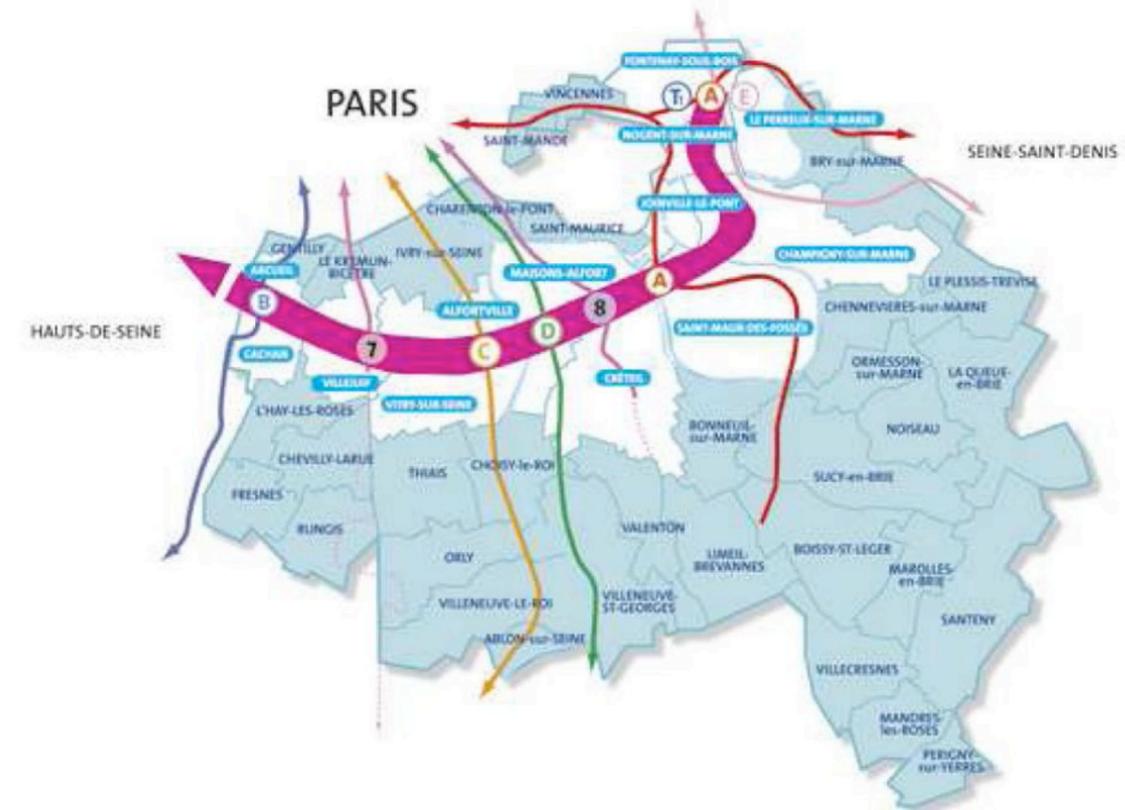
- Orbival : projet de métro en rocade

Le territoire est concerné par un projet d’envergure régionale : Orbival. Ce métro de banlieue a pour but de répondre à la problématique de la traversée Est-Ouest du Val de Marne, qui s’avère très difficile à réaliser : transit par Paris, transports en commun surchargés, réseau routier saturé.

Le projet de tracé implique des correspondances avec les cinq lignes du RER (A, B, C, D et E), trois lignes de métro (7, 8 et 1) et le tramway.

Orbival relie le Val de Marne au territoire régional et facilitera l’accès des Franciliens aux grands équipements départementaux (pôles d’emploi, groupes hospitaliers, entreprises...).

Ce projet, en phase d’études, a été retenu dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Le contrat de projet Etat/Région 2007-2013 a inscrit des crédits d’études au projet pour un montant de 26 millions d’euros.



Sources : Association Orbival

● Le réseau de transport « Grand Paris Express »

La ville va bénéficier dans les prochaines années de l'implantation de la gare « Arcueil – Cachan » du futur réseau de transport « Grand Paris Express ». Celle-ci est appelée à faire évoluer sensiblement, dans un proche avenir, les conditions locales de déplacement.

Le réseau de transport « Grand Paris Express » compte environ 205 km de lignes nouvelles reliant 72 gares. Il est organisé autour de liaisons de rocade desservant les territoires de proche et moyenne couronnes et d'une liaison diamétrale permettant de les relier au cœur de l'agglomération. Il comprend

- Le réseau de transport public du Grand Paris (lignes rouge, bleue et verte : environ 165 km de ligne), sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris.
- La ligne orange (environ 40 km), sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF).

Ce réseau a pour objectif d'améliorer la qualité de desserte en transports collectifs et de faciliter les déplacements quotidiens dans la région Ile-de-France : étroitement maillé avec les principales lignes urbaines et régionales actuelles, il favorise les déplacements en rocade, dessert des quartiers jusqu'ici enclavés et permet de décongestionner les lignes qui traversent la zone centrale de l'agglomération. Le réseau Grand Paris Express est également au service de l'aménagement du territoire : il permet de relier les principaux pôles métropolitains, vecteurs de développement économique et bassins de vie, les grands équipements du cœur d'agglomération, les gares TGV ainsi que les aéroports. Il favorisera l'égalité entre les territoires de la région capitale.

Il est conçu comme une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative sera pratique, régulière et confortable, tout en préservant l'environnement.

Présentation du projet sur la ville de CACHAN

Le tracé du futur réseau de transport public du Grand Paris traverse, d'Ouest en Est, la partie Nord de CACHAN, sur une longueur totale d'environ 1,9 km. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- Le tracé de l'infrastructure souterraine courante du réseau de transport public du Grand Paris qui s'inscrit entre l'avenue Aristide Briand (limite communale avec Bagneux) et la rue Gabriel Péri (limite Est de la commune, bordant l'Autoroute A6).
Il traverse en souterrain le centre-ville de Cachan et notamment le Parc Départemental Raspail, ainsi que le Jardin Panoramique Départemental à l'Est de la commune.
- Une nouvelle gare « Arcueil – Cachan » (complétée par l'emprise de la gare en souterrain) située entre l'avenue Carnot, la ligne de RER et l'avenue Léon Eyrolles.
- L'implantation de deux ouvrages techniques annexes, situés pour le premier près de l'Hôtel de ville à l'intersection des rues Marx Dormoy et Camille Desmoulins et pour le second, en bordure du Jardin Panoramique (intersection de la rue de la Concorde et de la rue de la Solidarité).

Exposé des motifs des changements apportés

Le rapport de présentation a été modifié pour que le chapitre qu'il consacre aux transports collectifs fasse précisément mention du futur réseau de transport « Grand Paris Express » et en décrive les principales caractéristiques au titre des informations qui doivent figurer dans cette pièce.

Le volet du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** relatif aux transports a été complété, afin d'inclure explicitement l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris sur la commune au sein des objectifs et orientations générales qui figurent dans le PADD.

Le plan de zonage et le règlement des zones concernées par l’infrastructure de transport ont été analysés, afin d’identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l’implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris. Le plan de zonage a été analysé afin d’identifier et si besoin adapter, les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si-besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L’article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (RTGP) ;
- L’article 2 afin d’autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation ;
- L’article 5 afin d’adapter les superficies minimales des terrains constructibles qui seraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires à l’infrastructure de transport présentes en surface ;
- L’article 6 afin d’autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s’implanter à l’alignement ou de respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l’implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l’infrastructure de transport;
- L’article 7 afin d’autoriser les constructions et installations nécessaires au RTGP à s’implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l’implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l’infrastructure de transport ;
- L’article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, le coefficient d’emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d’insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d’occuper toute la surface du terrain d’assiette sur laquelle ils seront implantés ;

- L’article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au RTGP implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l’implantation du projet ;
- L’article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au RTGP, d’évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L’article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au RTGP des obligations de cet article, qui s’avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du RTGP présents en surface ;
- L’article 14 afin de lever les incompatibilités résultant de Coefficients d’occupation du sol qui ne permettraient pas l’implantation des constructions et installations nécessaire du RTGP, et afin que celles-ci soient régies par l’application des règles définies aux articles 3 à 13.

B1.

PADD

Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cachan

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2010

AXE 3 : UNE VILLE ACTIVE

Si Cachan est une ville attractive par sa situation géographique de petite couronne et par sa qualité de cadre de vie, elle doit faire face à une réelle problématique de développement d'économie locale : ville vivante au quotidien et ville dynamique vis-à-vis des activités économiques.

Objectif du PADD : renforcer l'animation du centre ville et l'attractivité de la commune vis-à-vis des entreprises

Orientations

1. Poursuivre un développement économique générateur d'emplois endogènes permettant de maintenir une animation dans les quartiers et une activité économique locale dynamique :

- ⇒ Valorisation du capital "formation/ recherche/ entreprises" dont bénéficie la commune en raison de son emplacement au coeur de la vallée scientifique de la Bièvre" ;
- ⇒ Valorisation et accompagnement des secteurs présentant des capacités d'accueil significatives :
 - 2 pôles RER
 - ZAC du Coteau
 - avenue A. Briand
 - secteur plan de masse
 - avenue Carnot
- ⇒ Maintien des activités artisanales sur le territoire de la commune et notamment maintien et renouvellement du tissu économique sur le quartier Cousté-Dolet ;
- ⇒ Développement de l'accueil des commerces de proximité, dont le marché Carnot, en garantissant une mixité des fonctions urbaines :
 - soutien aux commerces : La Prairie, Carrefour des Poulets, axe RD920, Port-Royal, Cité Jardin, place E. Herriot (La Plaine), Coteau, Citadelle ;
 - renforcement du positionnement du centre-ville en tant que lieu de chalandise et centre de vie : consolidation de la diversité de l'offre, meilleure mise en valeur des linéaires commerciaux, développement de l'offre en non alimentaire, mieux relier les différents espaces commerciaux du centre-ville
 - redynamisation du pôle Plaine-Prairie : mieux relier les commerces existants et les ouvrir vers l'extérieur pour mieux les valoriser
 - adaptation des espaces de stationnement, notamment sur les linéaires commerciaux de la RD920 et des pôles gare RER Arcueil-Cachan et Bagneux
 - valorisation des portes d'entrée de ville sur la RD920

Orientations

2. Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements

- ⇒ Prise en compte du projet Orbival ;
- ⇒ Amélioration des liaisons Est-Ouest par les transports en commun pour poursuivre l'ouverture de Cachan vers les communes voisines ;
- ⇒ Renforcement de la cohérence des liaisons douces en accord avec le Plan Local des Déplacements et le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables :
 - en résorbant les différents points de rupture de façon à aboutir à un véritable bouclage des circuits,
 - en prévoyant les liaisons avec les communes voisines ;
- ⇒ Maintien et renforcement des liaisons piétonnes vers les pôles d'équipements et de leurs accès aux personnes à mobilité réduite.

3. Poursuivre les efforts d'amélioration du fonctionnement du réseau viaire

- ⇒ Renforcement des possibilités de stationnement y compris le stationnement sécurisé pour les 2-roues (vélos) et le développement des micro-parkings ;
- ⇒ Aménagement des voiries (élargissement, aménagement de carrefours) de façon à fluidifier les flux et à sécuriser les circulations piétonnes en cohérence avec le Plan Local des Déplacements.

4. Maintenir une vie sociale et culturelle attractive et variée

- ⇒ Aménagements et/ou extensions des équipements sociaux, culturels et de loisirs ;
- ⇒ Gestion des besoins d'accueil en milieu scolaire.

B2.

PADD

Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cachan

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2010

AXE 3 : UNE VILLE ACTIVE

Si Cachan est une ville attractive par sa situation géographique de petite couronne et par sa qualité de cadre de vie, elle doit faire face à une réelle problématique de développement d'économie locale : ville vivante au quotidien et ville dynamique vis-à-vis des activités économiques.

Objectif du PADD : renforcer l'animation du centre ville et l'attractivité de la commune vis-à-vis des entreprises

Orientations

1. Poursuivre un développement économique générateur d'emplois endogènes permettant de maintenir une animation dans les quartiers et une activité économique locale dynamique :

- ⇒ Valorisation du capital "formation/ recherche/ entreprises" dont bénéficie la commune en raison de son emplacement au coeur de la vallée scientifique de la Bièvre" ;
- ⇒ Valorisation et accompagnement des secteurs présentant des capacités d'accueil significatives :
 - 2 pôles RER
 - ZAC du Coteau
 - avenue A. Briand
 - secteur plan de masse
 - avenue Carnot
- ⇒ Maintien des activités artisanales sur le territoire de la commune et notamment maintien et renouvellement du tissu économique sur le quartier Cousté-Dolet ;
- ⇒ Développement de l'accueil des commerces de proximité, dont le marché Carnot, en garantissant une mixité des fonctions urbaines :
 - soutien aux commerces : La Prairie, Carrefour des Poulets, axe RD920, Port-Royal, Cité Jardin, place E. Herriot (La Plaine), Coteau, Citadelle ;
 - renforcement du positionnement du centre-ville en tant que lieu de chalandise et centre de vie : consolidation de la diversité de l'offre, meilleure mise en valeur des linéaires commerciaux, développement de l'offre en non alimentaire, mieux relier les différents espaces commerciaux du centre-ville
 - redynamisation du pôle Plaine-Prairie : mieux relier les commerces existants et les ouvrir vers l'extérieur pour mieux les valoriser
 - adaptation des espaces de stationnement, notamment sur les linéaires commerciaux de la RD920 et des pôles gare RER Arcueil-Cachan et Bagneux
 - valorisation des portes d'entrée de ville sur la RD920

Orientations
<p>2. Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prise en compte du projet de réseau de transport public du Grand Paris ; ⇒ Amélioration des liaisons Est-Ouest et de manière plus large vers les territoires de la région parisienne par les transports en commun pour poursuivre l'ouverture de Cachan vers les communes voisines ; ⇒ Renforcement de la cohérence des liaisons douces en accord avec le Plan Local des Déplacements et le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables : <ul style="list-style-type: none"> - en résorbant les différents points de rupture de façon à aboutir à un véritable bouclage des circuits, - en prévoyant les liaisons avec les communes voisines ; ⇒ Maintien et renforcement des liaisons piétonnes vers les pôles d'équipements et de leurs accès aux personnes à mobilité réduite.
<p>3. Poursuivre les efforts d'amélioration du fonctionnement du réseau viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Renforcement des possibilités de stationnement y compris le stationnement sécurisé pour les 2-roues (vélos) et le développement des micro-parkings ; ⇒ Aménagement des voiries (élargissement, aménagement de carrefours) de façon à fluidifier les flux et à sécuriser les circulations piétonnes en cohérence avec le Plan Local des Déplacements.
<p>4. Maintenir une vie sociale et culturelle attractive et variée</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Aménagements et/ou extensions des équipements sociaux, culturels et de loisirs ; ⇒ Gestion des besoins d'accueil en milieu scolaire.

C1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cachan

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2010
Le jugement du 24 Mai 2013 du Tribunal Administratif de Melun (N° 1100918/6 et N° 1100920/6), a annulé la délibération du 2 décembre 2010 par laquelle le Conseil Municipal de Cachan a approuvé le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle approuve le règlement de la zone UH. Dès lors, les dispositions applicables à cette zone sont celles du Plan d'Occupation des Sols en vigueur avant l'approbation de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, initiée par délibération du Conseil Municipal le 11 juillet 2005 et approuvée le 2 décembre 2010.*

**TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cachan.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Cachan est divisé en 5 zones urbaines :

- zone UA : centre-ville
- zone UB : grands ensembles
- zone UC : zone mixte comprenant 4 sous-secteurs (UCa, UCb, UCc et UCd) qui varient en hauteur et emprise au sol de façon dégressive
- zone UD : tissu pavillonnaire
- zone UH : zone située le long des axes avenue Carnot – RD 920 comprenant 3 sous-secteurs UHa à vocation dominante d'activités économiques, UHb mixte et UHp, secteur de plan masse.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1.8° et R.123-11.d du même code ;
- la localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1.7° du même code ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1.7°bis du même code ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- une trame réglementant l'implantation des constructions à l'alignement soumise aux dispositions de l'article R.123-11 du même code.

ARTICLE 3 : DEFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur au faitage ou à l'acrotère inférieure ou égale à 2,50m.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80 et 2m de hauteur à maturité.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade ou une limite sont directement en contact l'une avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toiletage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales
	Sièges sociaux

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc.
	Bureau d'études : informatique, etc.
	Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc.
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.)
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	<p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs.
	<p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôts	/
Exploitation agricole	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Exploitation forestière	/
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	Dont les activités scientifiques et techniques
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les lieux de culte constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées et de l'aqueduc de la Vanne (emprise SAGEP).

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Un pignon est une façade.

Faitage

Le faitage est la ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

Hauteur façade

La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

Une saillie est toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface hors œuvre nette (SHON).

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher ou surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON)

Cf. articles L.112-1 et suivants, et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Vue directe

Ne sont pas considérées comme des baies générant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **UA** est une zone urbaine mixte assez dense, correspondant au centre ville de Cachan.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 : Dispositions générales

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci ne doit pas excéder 2m.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

6.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur existante avant travaux, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UA.10.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 : Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3m.

7.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;
- la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

L'extension à la verticale (surélévation) doit respecter les retraits imposés dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

La distance entre des constructions non contiguës peut être réduite à 3m lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 23m au faîtage ou à l'acrotère.

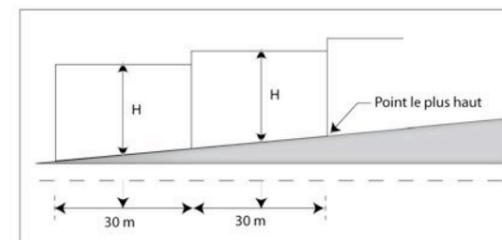
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

**ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

De plus, l'usage de matériaux nobles (pierre, béton poli, brique ou brique de parement, ...) en façade est obligatoire pour une surface représentant au moins 40% de la surface totale des façades.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Au moins 10% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **UC** est une zone urbaine située dans le prolongement du centre ville et caractérisée par un tissu bâti assez dense ou amené à se densifier.

Quatre sous-secteurs ont été identifiés avec des hauteurs dégressives, permettant d'assurer une transition progressive entre le tissu du centre ville et les secteurs pavillonnaires :

- secteur UCa ;
- secteur UCb ;
- secteur UCc ;
- secteur UCd.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC.2 ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent à l'exception de celui mentionné à l'article UC.2, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 : Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la

zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

- nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- réhabilitation ou extension d'entrepôts existants et réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires et liées à une autre activité principale ;
- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

2.2 : Dispositions particulières

Dans le secteur UCb uniquement, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.1 : Dispositions générales**Dans le secteur UCa :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 4m minimum.

Dans une bande de 21m de profondeur, le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Dans le secteur UCb :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 4m minimum et doit être planté.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Dans le secteur UCc :

Sauf prescriptions particulières d'alignement figurant sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 4m minimum par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies lorsque les constructions comptent 4 niveaux (R+3) ou plus.

Dans le secteur UCd :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur existante avant travaux, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UC.10.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 : Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3m.

7.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;
- la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

L'extension à la verticale (surélévation) doit respecter les retraits imposés dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

La distance entre des constructions non contiguës peut être réduite à 3m lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONSDans les secteurs UCa, UCb et UCc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UCd :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**Dans les secteurs UCa et UCb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UCc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UCd :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour toute la zone :

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 23m au faîtage ou à l'acrotère.

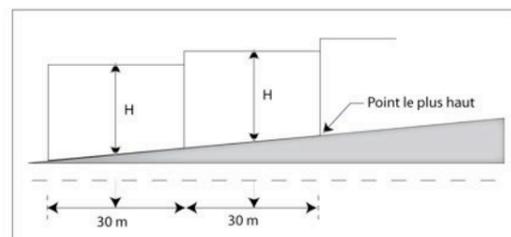
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

**ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**13.1 : Dispositions générales**

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13.2 : Dispositions particulièresDans les secteurs UCa, UCb et UCc :

Au moins 10% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

Dans le secteur UCd :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **UD** est une zone urbaine à dominante d'habitat. Elle se caractérise par un tissu urbain moins dense et des hauteurs peu élevées.

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition que leur superficie soit inférieure à 250m² de SHON, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 : Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur existante avant travaux, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UD.10.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 : Dispositions générales**

Dans une bande de 24m de profondeur comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) des emprises publiques et des voies :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Au-delà de cette bande de 24m de profondeur :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3m.

7.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;
- la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

L'extension à la verticale (surélévation) doit respecter les retraits imposés dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

La distance entre des constructions non contiguës peut être réduite à 3m lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faitage ou à l'acrotère.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 23m au faitage ou à l'acrotère.

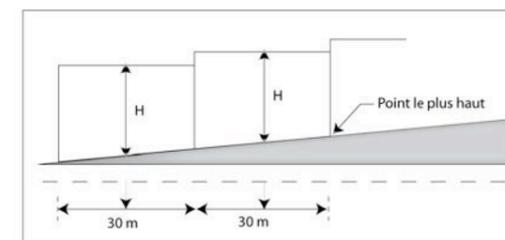
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitation sous la forme d'immeubles collectifs.
Peuvent y être autorisés les commerces et les activités dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement

Sur le territoire de la commune de CACHAN
la zone UB est constituée de 2 secteurs UB a et UB b

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- les constructions destinées à une profession libérale ou à des activités tertiaires
- les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, petite industrie, commerces, etc) dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 5 000 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements et installations d'intérêt général.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité artisanale, dans la mesure où au niveau de leur aspect et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement .
- l'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UB 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'art. UB 1
- les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, petite industrie, commerces, etc) occupant une S.H.O.N. de plus de 5 000 m².
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement)) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UB 4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB 3 Accès et voiries :**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NOTA: dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Article UB 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-deshuileur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collectif ou en cas de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément à l'arrêté interministériel du 23 mars 1987, et conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique "toutes eaux") suivie d'un élément épurateur; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

L'article 35 de la Loi sur l'eau transposé au Code des Collectivités Territoriales confère à la Commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. La Commune peut également prendre à sa charge l'entretien de ces systèmes.

Dans le même sens l'article 36 de la Loi sur l'eau stipule qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L. 35-10 ainsi rédigé : "les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge par le service"

Article UB 5 Caractéristiques des terrains :

1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- pour le secteur UB a
avoir respectivement une surface minimale de 800 m² et une longueur de façade d'au moins 15 m. Cependant il ne sera pas fait application de ces normes pour les terrains ayant une façade Av. Carnot et ce pour la partie de ces terrains située au delà de la bande correspondant à la zone UH (voir chapitre VII du Titre II du présent règlement).
- pour le secteur UB b
avoir respectivement une surface minimale de 2500 m² et une longueur de façade d'au moins 20 m.

Cependant les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces conditions pourront faire l'objet d'une reconstruction (*dans le respect des autres règles*) ou de travaux d'amélioration, et ce dans les limites des surfaces de planchers fixées par l'article UB 14.

2) Lotissements - Divisions de propriété ou détachement de parcelle :

Dans ces cas pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de division de propriété, de détachement de parcelles ou de lotissement devra sauf cas particuliers respecter les conditions minimales fixées au 1). Cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

3) Équipements publics :

Les règles du présent article ne seront pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Règle particulière :

S'agissant des unités foncières, constituées d'une ou de plusieurs parcelles, implantées sur deux zones (zone UH et zone UBa), n'ayant pas de façade sur la RN20 ou sur l'avenue Carnot, elles seront rattachées en totalité à la zone UBa.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation :

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier visé ci-après, toute construction nouvelle devra être édifiée

- pour le secteur UB a :
à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation à la limite tenant lieu d'alignement
- pour le secteur UB b :
à au moins 4 m. de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation à la limite tenant lieu d'alignement

Cependant des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur; cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée (Article UB 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres : ne seront pas pris en compte dans le calcul de la longueur du pignon;

- les bâtiments d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 2,50 m.,
- les constructions à usage d'activités d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 3,50 m..

4) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune",
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m. dans le cas contraire.
- dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Les retraits définis ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 8 m. de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou paroi translucide).

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

- Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m
- En cas d'activité, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions pourront être admises dans le cas d'amélioration d'une construction existante déjà implantée sur cette limite à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 5 m.

L'ensemble des règles générales pourra être modifié :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4,00 m. dans le cas contraire.

dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 4,00 m.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UB 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'art UB 14.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 18 m. (hauteur plafond)

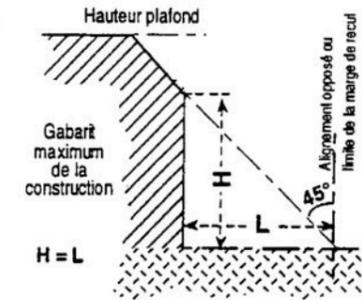
Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarit actuels.

Des exceptions seront faites à la règle de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

Les constructions nouvelles autorisées dans le cadre des règles précédentes devront s'inscrire dans le cadre du gabarit maximum tel qu'il est défini ci-après

Le gabarit maximum, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, est défini par la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

- 1 La verticale élevée au point considéré à l'alignement (actuel ou futur), si un élargissement de la rue est prévue au P.O.S.) ou à la limite de la marge de reculement et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.
- 2 L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement opposé (actuel ou futur) ou à limite de la marge de reculement (à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel!
- 3 Un plafond correspondant à la hauteur "plafond" indiquée au présent article.

**Article UB 11 Aspect extérieur et clôtures :****RAPPEL :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Toute construction doit donner des garanties de bonne conservation et de pérennité.

Matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

* Sont interdits :

- les couvertures en tôles ondulées, en bac acier, en amiante ciment, en papier goudronné, etc.
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- le béton et enduits ciments gris laissés à l'état brut.

* Sont recommandés :

- les matériaux de façades naturels (pierre, brique de parement, bois, verre, etc.) ou enduits,
- la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement; c'est ainsi que, notamment, le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures.

Couleurs :

- tous les tons se référant aux couleurs des matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs,
- les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures ne sont pas recommandées.

TOITURES

Les toitures terrasses sont admises. Dans les autres cas, la pente des couvertures des bâtiments comportant un toit doit être comprise entre 15° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, telles que souches de cheminées, prise d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. La couverture des bâtiments principaux étant réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans avec le faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Recommandations:

Tuiles brunes vieillies, plates ou mécaniques, petite moule, ardoisée.

Tous les autres matériaux et éléments en terrasses ou faible pente, ne pourront être admis que dans la mesure où ils s'intégreront harmonieusement à l'ensemble existant ou à créer.

ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être fixées sur la façade sur rue et leur teinte doit être en harmonie avec le bâtiment.

En cas de construction d'immeubles collectifs, il ne sera admis qu'une seule antenne par nature de signaux
En cas de toitures terrasse elles doivent se situer en retrait par rapport à l'acrotère.

CLÔTURES

Dans ce secteur les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être remplacées par tout système durable pouvant différencier l'emprise publique de l'emprise privée.

En cas de clôture:

Sur voie ou espace public

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, exception faite des piliers. Au dessus doit être fixée une clôture à claire voie, dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2,00 m.

En cas de voie en pente, ces hauteurs seront mesurées au milieu d'une tranche de 15 m de longueur de façade.

Les portails d'entrée peuvent être pleins et n'ont pas de hauteur limite.

Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les clôtures anciennes, ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées avec les mêmes matériaux, à l'identique.

Entre espaces privés

Sauf cas de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20 m par rapport au terrain naturel, elles peuvent être doublées d'une haie végétale et être constituées :

- soit d'un grillage, treillage à claire-voie, ou clôture en châtaignier,
- soit d'un mur habillé d'un treillage.

Dans le cas d'un mur constitué d'éléments préfabriqués, celui-ci devra être recouvert de plantes grimpantes ou masqué par des plantations.

ENSEIGNES

Particularités

Les éléments se rapportant aux activités économiques et aux commerces (devantures de magasins, enseignes, publicité, etc.) devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et devront faire l'objet d'une Déclaration de Travaux.

RAPPEL

La pose d'une enseigne ou d'une publicité est soumise à une Autorisation Municipale (délibération du Conseil Municipal approuvant le règlement municipal de publicité en date du 7 novembre 1986).

Article UB 12 Stationnement :

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement, soit au moins :

- Habitat Collectif 1 place pour les logements de deux pièces ou moins,
1,3 places pour les logements de 3 pièces,
1,5 places pour les logements de 4 pièces ou plus.
- Habitat individuel: 2 places par logement, 3 places pour les constructions de plus de 200 m² de S.H.O.N.
(surface de planchers hors oeuvre nette)
- Hôtels 1 place pour deux chambres de plus il sera prévu 1 place de stationnement pour autocar pour les hôtels de moins de 60 Chambres et 2 places pour ceux de 60 chambres et plus.
- 12 places pour une station-service.
- Industries et entrepôts: 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette).
- Bureaux : 2 placés pour 100 m² S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette).
- Établissements commerciaux, garages, artisanats, prof. libérales 3 places pour 100 m² de S.H.O.N.
(le nombre de places sera arrondi au chiffre supérieur).

Équipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Desserte des places de stationnement:

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement sur une propriété elles devront être desservies à partir d'un accès unique sur la voie.

Article UB 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.):

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 30% de la surface du

terrain.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par le C.O.S. fixé ci-après :

Secteur UB a : 1,50

Secteur UB b : 1,20

Pour les terrains ne répondant pas aux conditions définies par l'article UB 5 les C.O.S. ainsi fixés sont également applicables aux travaux de reconstruction ou d'amélioration des constructions existantes.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, cette disposition sera également applicable aux équipements d'intérêt général à usage sanitaire, scolaire ou hospitalier.

Article UB 15 Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol :

Lorsque l'application des autres règles rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S. le dépassement de ce dernier peut être autorisé dans la limite de 15% du C.O.S. attribué à la zone ou au secteur considéré : soit, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme (notamment pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies, pour les constructions à édifier entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs,), soit, en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du Code de l'Urbanisme.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone d'architecture ordonnancée en bordure de certains axes où les bâtiments sont construits dans la majorité des cas en ordre continu. Son champ d'application est délimité sur le plan de zonage du P.O.S.

Exception faite du secteur de plan masse intégré dans sa totalité dans la zone UH, et de la partie comprise entre la rue de la Gare et l'avenue Carnot, elle correspond à une bande de 28 m. comptée à partir de l'alignement des Avenues CARNOT et Aristide BRIAND (R.N. 20)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 Occupations et utilisations du sol admises.

- les constructions destinées à l'habitation, aux équipements publics ou collectifs.
- les constructions destinées aux commerces ou aux activités artisanales, ainsi que les constructions à usage hôtelier.
- les constructions destinées aux bureaux
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements et installations d'intérêt général.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité artisanale ou apparentée, dans la mesure où au niveau de leur aspect et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- l'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article UH 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UH 12 (il sera admis une majoration de 15% du nombre de place ainsi autorisées)
- L'aménagement, l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes dans les limites fixées à l'article 14

Sont également admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UH 2

Dans la zone UH l'autorisation de construire des constructions nouvelles bénéficiant de la réglementation définie dans les différents articles du présent règlement est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur les terrains dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves

Article UH 2 Occupations et utilisations du sol interdites.

- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UH 1)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Article UH 4 Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-deshuileur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou en cas de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Article UH 5 Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction nouvelle s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes:

- avoir une profondeur d'au moins **20 m.** mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur s'il est prévu un élargissement de la voie)
- avoir une largeur minimum de:
 - 12 m.** pour les terrains en bordure de l'Av. Carnot
 - 15 m.** pour les terrains en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.V. 20)

(nota) la largeur de terrain visée ci-dessus sera mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement.

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration et d'agrandissement, dans les limites fixées à l'article 14.

Nota : les largeurs de façade fixées ci-dessus ne seront pas exigibles pour les propriétés situées entre des terrains comportant des constructions d'une hauteur d'au moins 15 m. en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.V. 20) et d'au moins 12 m. en bordure de l'Av. Carnot.

Règle particulière :

S'agissant des unités foncières, constituées d'une ou de plusieurs parcelles, implantées sur deux zones (zone UH et zone UC_a, zone UH et zone UC_b, zone UH et zone UB_a), n'ayant pas de façade sur la RN20 ou sur l'avenue Carnot, elles seront rattachées en totalité à la zone UC_a, UC_b ou UB_a.

Article UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation :

a) CONSTRUCTIONS NEUVES

En bordure de l'Av. Carnot

- Toute construction, devra, sous réserve de faibles saillies ou retraites ponctuels, être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée)
- Cette disposition est également applicable pour les immeubles d'angle situés en bordure du côté, Ouest de la Rue de Provigny.
- En bordure des voies donnant sur l'Av. Carnot à l'exception du côté Ouest de la Rue de Provigny, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 4,00 m. par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée).

En bordure de la R.N. 20

- Toute construction, disposant d'une façade sur rue, devra, sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, être édifiée à la limite de la marge de recul, cette dernière étant définie ci-après par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée).
Largeur de la marge de recul :
 - 3,50 m.** en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.N. 20)
 - 4,00 m.** en bordure des autres voies à l'exception de l'Av. Carnot
- les constructions en superstructure pourront être admises en surplomb de la marge de recul de la R.N. 20, à condition que la partie inférieure du surplomb se situe à au moins 3,50 m. du niveau du trottoir et que l'espace ainsi dégagé soit laissé libre de circulation et d'accès.
Dans ce cas les piliers éventuellement nécessaires au maintien du surplomb devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).
- Les sous-sols pourront être autorisés dans la marge de recul, dans ce cas le sol reconstitué devra se situer au niveau du trottoir.
- Les rampes d'accès aux parkings ne seront pas admises dans la marge de recul de 2,00 m. en bordure de la R.N. 20.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable au secteur de plan masse où les constructions seront implantées en fonction des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

b) CONSTRUCTIONS EXISTANTES:

Les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation, d'amélioration et d'agrandissement, dans les limites fixées à l'article 14.

Les constructions et travaux ainsi autorisés devront s'intégrer harmonieusement aux structures existantes.

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale, ou pour permettre de traiter le recouvrement des pignons existants.

Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I - Règles générales

- dans une bande de **16 m.**, comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée) les constructions seront implantées de limite à limite,
- dans une bande de **12 m.** comprise entre 16 m. et 28 m., comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée) les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,
- au delà de la bande de **12 m.** visée ci-dessus les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons découverts de plus de 3,20 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 16 m.

Retrait - En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra respecter les règles suivantes:

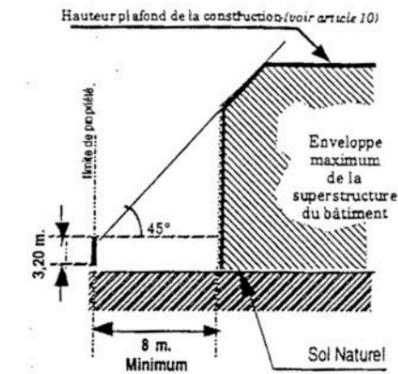
- si la façade comporte des vues directes :

les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 0,80 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes.

- si la façade ne comporte pas des vues directes :

les bâtiments devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 2,50 m.



L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable au secteur de plan masse où les constructions seront implantées en fonction des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

II - Règles particulières

des dispositions différentes à l'ensemble des règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour des raisons d'harmonie architecturale, ou pour permettre de traiter le recouvrement des pignons existants.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes
- à au moins 4,00 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UH 9 Emprise au sol

a) CONSTRUCTIONS EXISTANTES:

Pour l'aménagement, l'amélioration ou l'agrandissement des constructions existantes l'emprise au sol maximum après travaux ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

b) CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans la bande de 16,00 m., visée à l'article 7 l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100%. Au delà de cette bande de 16,00 m. et dans la bande de 12,00 m. visée à l'article 7, l'emprise au sol maximum des constructions annexes comprises, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans cette bande de 12 m.

Le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain; dans ce cas la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable au secteur de plan masse où l'emprise au sol maximum résultera des dispositions prévus sur le plan masse annexé.

Article UH 10 Hauteur maximum des constructions

Sous réserve des autres règles, les hauteurs maximales "Façade et Plafond", sont respectivement fixées à :

1) Dans la bande de 16 m., visée à l'article 7 :

- pour les terrains disposant d'une façade en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.N. 20)
 - 18 m. et 21 m.** pour les immeubles à usage exclusif d'habitation
 - 21 m. et 24 m.** pour les immeubles comportant au moins 50% de surface affectée aux activités (commerces bureaux etc)
- pour les terrains disposant d'une façade en bordure de l'Avenue Carnot
 - 15 m. et 18 m.** pour les immeubles à usage exclusif d'habitation
 - 18 m. et 21 m.** pour les immeubles comportant au moins 50% de surface affectée aux activités (commerces bureaux etc)

Pour les constructions situées à l'angle des voies donnant sur la R.N. 20 les hauteurs ainsi définies pourront être maintenues dans la bande de 16 m. de cette voie. Cependant sur ces voies la hauteur de la façade des constructions ne pourra excéder 17 m. un retrait d'au moins 3,00 m. sera exigé pour les niveaux supérieurs à cette hauteur.

Pour les constructions situées à l'angle des voies donnant sur l'Av. Carnot les hauteurs ainsi définies pourront être maintenues dans la bande de 16 m. de cette voie.

Les constructions nouvelles édifiées en bordure de ces deux voies devront disposer obligatoirement d'une hauteur minimum de :

- 15 m.** en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.N. 20)
- 12 m.** en bordure de l'Avenue Carnot

2) Au delà la bande de 16 m., visée à l'article 7 et pour les terrains ne disposant pas d'une façade en bordure de la R.N. 20 ou de l'Av. Carnot :

12 m. et 15 m. dans une bande de 12 m. comprise entre 16 m. et 28 m. comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée)

L'ensemble des règles de hauteur n'est pas applicable au secteur de plan masse où les hauteurs maximum résulteront des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

Article UH 11 Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Toute construction doit donner des garanties de bonne conservation et de pérennité.

Matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

- * Sont interdits :
 - les couvertures en tôles ondulées, en bac acier, en amiante ciment, en papier goudronné, etc.
 - les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
 - le béton et enduits ciments gris laissés à l'état brut.
- * Sont recommandés :
 - les matériaux de façades naturels (pierre, brique de parement, bois, verre, etc.) ou enduits,
 - la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement; c'est ainsi que, notamment, le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures.

Couleurs :

- tous les tons se référant aux couleurs des matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs,
- les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures ne sont pas recommandées.

TOITURES

Les toitures terrasses sont admises. Dans les autres cas, la pente des couvertures des bâtiments comportant un toit doit être comprise entre 15° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, telles que souches de cheminées, prise d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. La couverture des bâtiments principaux étant réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans avec le faitage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Recommandations:

Tuiles brunes vieilles, plates ou mécaniques, petite moule, ardoisée.
Tous les autres matériaux et éléments en terrasses ou faible pente, ne pourront être admis que dans la mesure où ils s'intégreront harmonieusement à l'ensemble existant ou à créer.

ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être fixées sur la façade sur rue et leur teinte doit être en harmonie avec le bâtiment.

En cas de construction d'immeuble collectif, il ne sera admis qu'une seule antenne par nature de signaux.
En cas de toiture terrasse elles doivent se situer en retrait par rapport à l'acrotère.

CLÔTURES

Dans ce secteur les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être remplacées par tout système durable pouvant différencier l'emprise publique de l'emprise privée.

En cas de clôture:

Sur voie ou espace public

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, exception faite des piliers. Au dessus doit être fixée une clôture à claire-voie, dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2,00 m.

En cas de voie en pente, ces hauteurs seront mesurées au milieu d'une tranche de 15 m de longueur de façade.

Les portails d'entrée peuvent être pleins et n'ont pas de hauteur limitée.

Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les clôtures anciennes, ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées avec les mêmes matériaux, à l'identique.

Entre espaces privés

Sauf cas de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20 m par rapport au terrain naturel, elles peuvent être doublées d'une haie végétale et être constituées :
soit d'un grillage, treillage à claire-voie, ou clôture en châtaignier,
soit d'un mur habillé d'un treillage.

Dans le cas d'un mur constitué d'éléments préfabriqués, celui-ci devra être recouvert de plantes grimpantes ou masqué par des plantations.

ENSEIGNES

Particularités

Les éléments se rapportant aux activités économiques et aux commerces (devantures de magasins, enseignes, publicité, etc.) devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et devront faire l'objet d'une Déclaration de Travaux.

RAPPEL

La pose d'une enseigne ou d'une publicité est soumise à une Autorisation Municipale (délibération du Conseil Municipal approuvant le règlement municipal de publicité en date du 7 novembre 1986).

Article UH 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et les places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol de la propriété.

Les espaces réservés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins: *(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur)*

Habitat : 1 place pour les logements de deux ou moins,
1,3 places pour les logements de 3 pièces,
1,5 places pour les logements de 4 pièces ou plus.

Activités : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

Bureaux : 2 places pour 100 m² de S.H.O.N (surface de planchers hors oeuvre nette).

Commerces : S.H.O.N. Inférieure à 3.000 m²: 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.

Hôtels: 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant
1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 places pour deux logements

Équipements publics ou d'intérêt général et commerces de + de 3000 m² de S.H.O.N.:
la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Sur les parcelles comportant les habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par la Commune

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à leur débouché un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à:

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 m.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme (le montant de cette dernière étant fixé par délibération du conseil municipal).

Article UH 13 Espaces libres et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 10% de la surface du terrain.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la côte du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

a) CONSTRUCTIONS EXISTANTES:

les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou d'agrandissement dans la limite de 25% des surfaces de plancher hors œuvre nettes existantes avant travaux.

b) CONSTRUCTIONS NEUVES

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

Article UH 15 Dépassement du C.O.S.

Néant

C2.

Règlement d'urbanisme Document mis en compatibilité



Extrait

Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cachan

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 décembre 2010
Le jugement du 24 Mai 2013 du Tribunal Administratif de Melun (N° 1100918/6 et N° 1100920/6), a annulé la délibération du 2 décembre 2010 par laquelle le Conseil Municipal de Cachan a approuvé le Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle approuve le règlement de la zone UH. Dès lors, les dispositions applicables à cette zone sont celles du Plan d'Occupation des Sols en vigueur avant l'approbation de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, initiée par délibération du Conseil Municipal le 11 juillet 2005 et approuvée le 2 décembre 2010.*

**TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cachan.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Cachan est divisé en 5 zones urbaines :

- zone UA : centre-ville
- zone UB : grands ensembles
- zone UC : zone mixte comprenant 4 sous-secteurs (UCa, UCb, UCc et UCd) qui varient en hauteur et emprise au sol de façon dégressive
- zone UD : tissu pavillonnaire
- zone UH : zone située le long des axes avenue Carnot – RD 920 comprenant 3 sous-secteurs UHa à vocation dominante d'activités économiques, UHb mixte et UHp, secteur de plan masse.

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1.8° et R.123-11.d du même code ;
- la localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1.7° du même code ;
- une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1.7°bis du même code ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;
- une trame réglementant l'implantation des constructions à l'alignement soumise aux dispositions de l'article R.123-11 du même code.

ARTICLE 3 : DEFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur au faitage ou à l'acrotère inférieure ou égale à 2,50m.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80 et 2m de hauteur à maturité.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade ou une limite sont directement en contact l'une avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	Coiffure, soins esthétiques et soins corporels
	Cordonnerie
	Photographie
	Reprographie, imprimerie, photocopie
	Optique
	Fleuriste
	Serrurerie
	Pressing, retouches, repassage
	Toiletage
	Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	Bureaux et activités tertiaires
	Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales
	Sièges sociaux

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc.
	Bureau d'études : informatique, etc.
	Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc.
	Prestations de services aux entreprises : nettoyage
	Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.)
	Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas
Commerces	<p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs.
	<p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Entrepôts	/
Exploitation agricole	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Exploitation forestière	/
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	Dont les activités scientifiques et techniques
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité <u>et des transports</u>, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les lieux de culte constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées et de l'aqueduc de la Vanne (emprise SAGEP).

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Un pignon est une façade.

Faitage

Le faitage est la ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

Hauteur façade

La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

Une saillie est toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface hors œuvre nette (SHON).

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher ou surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON)

Cf. articles L.112-1 et suivants, et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Vue directe

Ne sont pas considérées comme des baies générant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **UA** est une zone urbaine mixte assez dense, correspondant au centre ville de Cachan.

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des

raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.1 : Dispositions générales**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci ne doit pas excéder 2m.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

6.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur existante avant travaux, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UA.10.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 : Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3m.

7.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;
- la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

L'extension à la verticale (surélévation) doit respecter les retraits imposés dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

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

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

La distance entre des constructions non contiguës peut être réduite à 3m lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 23m au faîtage ou à l'acrotère.

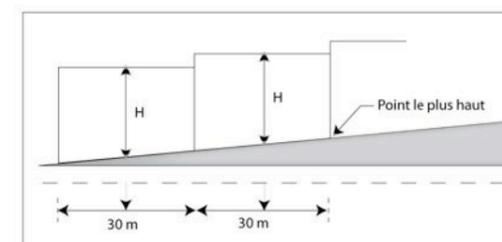
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

**ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

De plus, l'usage de matériaux nobles (pierre, béton poli, brique ou brique de parement, ...) en façade est obligatoire pour une surface représentant au moins 40% de la surface totale des façades.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

ARTICLE UA.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Au moins 10% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone **UC** est une zone urbaine située dans le prolongement du centre ville et caractérisée par un tissu bâti assez dense ou amené à se densifier.

Quatre sous-secteurs ont été identifiés avec des hauteurs dégressives, permettant d'assurer une transition progressive entre le tissu du centre ville et les secteurs pavillonnaires :

- secteur UCa ;
- secteur UCb ;
- secteur UCc ;
- secteur UCd.

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC.2 ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent à l'exception de celui mentionné à l'article UC.2, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 : Dispositions générales

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la

zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

- nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- réhabilitation ou extension d'entrepôts existants et réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires et liées à une autre activité principale ;
- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

2.2 : Dispositions particulières

Dans le secteur UCb uniquement, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.1 : Dispositions générales**Dans le secteur UCa :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 4m minimum.

Dans une bande de 21m de profondeur, le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Dans le secteur UCb :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement (actuel ou futur) soit en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 4m minimum et doit être planté.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies.

Dans le secteur UCc :

Sauf prescriptions particulières d'alignement figurant sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 4m minimum par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Le dernier niveau des constructions doit être obligatoirement en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies lorsque les constructions comptent 4 niveaux (R+3) ou plus.

Dans le secteur UCd :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur existante avant travaux, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UC.10.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 : Dispositions générales**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3m.

7.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;
- la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

L'extension à la verticale (surélévation) doit respecter les retraits imposés dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

La distance entre des constructions non contiguës peut être réduite à 3m lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONSDans les secteurs UCa, UCb et UCc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UCd :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**Dans les secteurs UCa et UCb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 21m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UCc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur UCd :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour toute la zone :

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 23m au faîtage ou à l'acrotère.

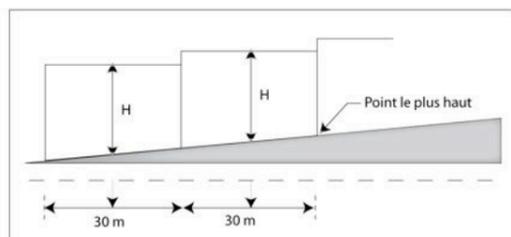
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

**ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UC.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**13.1 : Dispositions générales**

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

13.2 : Dispositions particulièresDans les secteurs UCa, UCb et UCc :

Au moins 10% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

Dans le secteur UCd :

Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD**PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **UD** est une zone urbaine à dominante d'habitat. Elle se caractérise par un tissu urbain moins dense et des hauteurs peu élevées.

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;
- ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

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

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition que leur superficie soit inférieure à 250m² de SHON, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
- nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la

recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**6.1 : Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur).

6.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et sous réserve que la hauteur ajoutée ne soit pas supérieure à la hauteur existante avant travaux, sans toutefois excéder les hauteurs fixées à l'article UD.10.

L'extension à l'horizontale doit respecter le recul imposé dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de recul, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 : Dispositions générales**

Dans une bande de 24m de profondeur comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) des emprises publiques et des voies :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Au-delà de cette bande de 24m de profondeur :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

Sur la ou les limites de fond de terrain, seules sont autorisées des constructions dont la hauteur sur ces limites ne peut excéder 3m.

7.2 : Dispositions particulières

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible que sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;
- la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

L'extension à la verticale (surélévation) doit respecter les retraits imposés dans les dispositions générales.

A l'intérieur de la marge de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes avant l'approbation du PLU et ne répondant pas aux dispositions générales.

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

ARTICLE UD.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des vues directes, avec un minimum de 8m en tout point de cette façade ($H / 2 = L$ avec un minimum de 8m) ;
- au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ($H / 4 = L$ avec un minimum de 3m).

La distance entre des constructions non contiguës peut être réduite à 3m lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale.

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 : Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 23m au faîtage ou à l'acrotère.

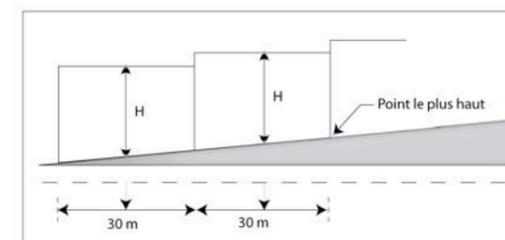
10.2 : Dispositions particulières

Une tolérance de 1m en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions générales est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions à condition qu'ils soient implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

ARTICLE UD.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les occupations et utilisations du sol doivent répondre aux obligations prévues à l'article 12 du titre 2 « Dispositions communes à toutes les zones ».

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

ARTICLE UD.13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace planté les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage,...) aux bitumes et enrobés.

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

- TITRE II -

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitation sous la forme d'immeubles collectifs.
Peuvent y être autorisés les commerces et les activités dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement

Sur le territoire de la commune de CACHAN
la zone UB est constituée de 2 secteurs UB a et UB b

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- les constructions destinées aux équipements publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
- les constructions destinées à une profession libérale ou à des activités tertiaires
- les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, petite industrie, commerces, etc) dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une S.H.O.N. au plus égale à 5 000 m².
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements et installations d'intérêt général.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité artisanale, dans la mesure où au niveau de leur aspect et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement .
- l'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UB 2 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'art. UB 1
- les constructions destinées à une activité économique (activité artisanale, petite industrie, commerces, etc) occupant une S.H.O.N. de plus de 5 000 m².
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- Les constructions nouvelles sur des terrains insuffisamment ou non viabilisés (eau - assainissement)) ou dont la viabilisation n'est pas possible dans les conditions fixées à l'article UB 4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB 3 Accès et voiries :**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NOTA: dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Article UB 4 Desserte par les réseaux :

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-deshuileur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collectif ou en cas de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif :

Les propriétaires doivent assurer par leurs propres moyens et à leurs frais, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées conformément à l'arrêté interministériel du 23 mars 1987, et conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

A cet effet, il est rappelé les grands principes soutenus par cette réglementation :

- toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent subir une épuration appropriée dans une filière d'assainissement autonome avant évacuation vers le milieu récepteur.
- une filière d'assainissement autonome est constituée d'un dispositif de traitement préalable (en général, une fosse septique "toutes eaux") suivie d'un élément épurateur; en priorité, l'élément épurateur est constitué par un épandage souterrain, solution technique faisant appel à la capacité épuratrice du sol.
- des dispositifs de substitution à l'épandage peuvent être mis en place (lits filtrants drainés) et le rejet des eaux ainsi épurées vers le milieu hydraulique superficiel (cours d'eau, retenues, fossés ...) est autorisé dans certaines circonstances.

L'article 35 de la Loi sur l'eau transposé au Code des Collectivités Territoriales confère à la Commune le contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. La Commune peut également prendre à sa charge l'entretien de ces systèmes.

Dans le même sens l'article 36 de la Loi sur l'eau stipule qu'il est ajouté au Code de la Santé Publique un article L. 35-10 ainsi rédigé : "les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour l'application des articles L. 35-1 et L. 35-3 ou pour assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la Commune a décidé sa prise en charge par le service"

Article UB 5 Caractéristiques des terrains :

1) Un terrain ne peut recevoir aucune construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- pour le secteur UB a
avoir respectivement une surface minimale de 800 m² et une longueur de façade d'au moins 15 m. Cependant il ne sera pas fait application de ces normes pour les terrains ayant une façade Av. Carnot et ce pour la partie de ces terrains située au delà de la bande correspondant à la zone UH (voir chapitre VII du Titre II du présent règlement).
- pour le secteur UB b
avoir respectivement une surface minimale de 2500 m² et une longueur de façade d'au moins 20 m.

Cependant les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces conditions pourront faire l'objet d'une reconstruction (*dans le respect des autres règles*) ou de travaux d'amélioration, et ce dans les limites des surfaces de planchers fixées par l'article UB 14.

2) Lotissements - Divisions de propriété ou détachement de parcelle :

Dans ces cas pour que les terrains soient constructibles, chacun des lots concernés dans le cadre d'une opération de division de propriété, de détachement de parcelles ou de lotissement devra sauf cas particuliers respecter les conditions minimales fixées au 1). Cependant ces conditions ne seront pas exigées pour le ou les lots destinés à un remembrement entre voisins.

3) Équipements publics :

Les règles du présent article ne seront pas applicables aux terrains destinés à la construction des équipements publics collectifs nécessaires à la vie de la zone ou du secteur.

Règle particulière :

S'agissant des unités foncières, constituées d'une ou de plusieurs parcelles, implantées sur deux zones (zone UH et zone UBa), n'ayant pas de façade sur la RN20 ou sur l'avenue Carnot, elles seront rattachées en totalité à la zone UBa.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation :

Sauf indication contraire portée au plan et cas particulier visé ci-après, toute construction nouvelle devra être édifiée

- pour le secteur UB a :
à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation à la limite tenant lieu d'alignement
- pour le secteur UB b :
à au moins 4 m. de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation à la limite tenant lieu d'alignement

Cependant des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5 m de longueur, cette dimension sera portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

I - Règles générales

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée (Article UB 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 15 m, on pourra construire de limite à limite.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 15 m, ou comprise entre 15 m et 30 m, un retrait par rapport à l'une des limites est obligatoire.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 30 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

3) La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres : ne seront pas pris en compte dans le calcul de la longueur du pignon;

- les bâtiments d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 2,50 m.,
- les constructions à usage d'activités d'une hauteur en limite séparative, inférieure ou égale à 3,50 m..

4) En cas de retrait celui-ci devra être au moins égal :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune",
 - à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m. dans le cas contraire.
- dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Les retraits définis ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

5) La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune".

Les terrasses et balcons en limites séparatives ou à moins de 8 m. de ces limites, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m. de hauteur (mur ou paroi translucide).

II - Règles particulières

1) Pourront être implantés en limite séparative :

- Les bâtiments annexes, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m
- En cas d'activité, les bâtiments destinés à l'activité ou au commerce, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions pourront être admises dans le cas d'amélioration d'une construction existante déjà implantée sur cette limite à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 5 m.

L'ensemble des règles générales pourra être modifié :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales.

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

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments différents situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égale :

- à la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des vues directes,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4,00 m. dans le cas contraire.

dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 4,00 m.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UB 9 Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'art UB 14.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 18 m. (hauteur plafond)

Cependant les constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, de rénovation ou de transformation dans leurs structures et gabarit actuels.

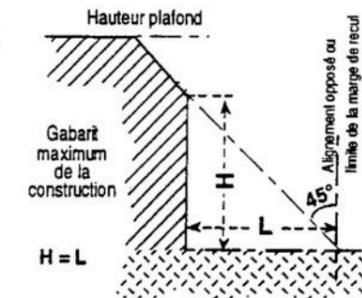
Des exceptions seront faites à la règle de hauteur pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...)

Les constructions nouvelles autorisées dans le cadre des règles précédentes devront s'inscrire dans le cadre du gabarit maximum tel qu'il est défini ci-après

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Le gabarit maximum, relatif à un point donné de l'alignement actuel ou futur, est défini par la ligne brisée, tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement et constitué par :

- 1 La verticale élevée au point considéré à l'alignement (actuel ou futur, si un élargissement de la rue est prévue au P.O.S.) ou à la limite de la marge de reculement et de hauteur H mesurée à partir du sol naturel.
- 2 L'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot et ayant son point d'attache à l'alignement opposé (actuel ou futur) ou à la limite de la marge de reculement (à la condition que les terrains des futures emprises ou situés dans la marge ne soient pas bâtis). Le point d'attache est pris au niveau du sol naturel!
- 3 Un plafond correspondant à la hauteur "plafond" indiquée au présent article.



Article UB 11 Aspect extérieur et clôtures :

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Toute construction doit donner des garanties de bonne conservation et de pérennité.

Matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

* Sont interdits :

- les couvertures en tôles ondulées, en bac acier, en amiante ciment, en papier goudronné, etc.
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- le béton et enduits ciments gris laissés à l'état brut.

* Sont recommandés :

- les matériaux de façades naturels (pierre, brique de parement, bois, verre, etc.) ou enduits,
- la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement; c'est ainsi que, notamment, le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures.

Couleurs :

- tous les tons se référant aux couleurs des matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs,
- les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures ne sont pas recommandées.

TOITURES

Les toitures terrasses sont admises. Dans les autres cas, la pente des couvertures des bâtiments comportant un toit doit être comprise entre 15° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, telles que souches de cheminées, prise d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. La couverture des bâtiments principaux étant réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans avec le faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Recommandations:

Tuiles brunes vieillies, plates ou mécaniques, petite moule, ardoisée.

Tous les autres matériaux et éléments en terrasses ou faible pente, ne pourront être admis que dans la mesure où ils s'intégreront harmonieusement à l'ensemble existant ou à créer.

ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être fixées sur la façade sur rue et leur teinte doit être en harmonie avec le bâtiment.

En cas de construction d'immeubles collectifs, il ne sera admis qu'une seule antenne par nature de signaux
En cas de toitures terrasse elles doivent se situer en retrait par rapport à l'acrotère.

CLÔTURES

Dans ce secteur les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être remplacées par tout système durable pouvant différencier l'emprise publique de l'emprise privée.

En cas de clôture:

Sur voie ou espace public

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, exception faite des piliers. Au dessus doit être fixée une clôture à claire voie, dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2,00 m.

En cas de voie en pente, ces hauteurs seront mesurées au milieu d'une tranche de 15 m de longueur de façade.

Les portails d'entrée peuvent être pleins et n'ont pas de hauteur limite.

Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les clôtures anciennes, ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées avec les mêmes matériaux, à l'identique.

Entre espaces privés

Sauf cas de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20 m par rapport au terrain naturel, elles peuvent être doublées d'une haie végétale et être constituées :

- soit d'un grillage, treillage à claire-voie, ou clôture en châtaignier,
- soit d'un mur habillé d'un treillage.

Dans le cas d'un mur constitué d'éléments préfabriqués, celui-ci devra être recouvert de plantes grimpantes ou masqué par des plantations.

ENSEIGNES

Particularités

Les éléments se rapportant aux activités économiques et aux commerces (devantures de magasins, enseignes, publicité, etc.) devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et devront faire l'objet d'une Déclaration de Travaux.

RAPPEL

La pose d'une enseigne ou d'une publicité est soumise à une Autorisation Municipale (délibération du Conseil Municipal approuvant le règlement municipal de publicité en date du 7 novembre 1986).

Article UB 12 Stationnement :

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement, soit au moins :

- Habitat Collectif 1 place pour les logements de deux pièces ou moins,
1,3 places pour les logements de 3 pièces,
1,5 places pour les logements de 4 pièces ou plus.
- Habitat individuel: 2 places par logement, 3 places pour les constructions de plus de 200 m² de S.H.O.N.
(surface de planchers hors oeuvre nette)
- Hôtels 1 place pour deux chambres de plus il sera prévu 1 place de stationnement pour autocar pour les hôtels de moins de 60 Chambres et 2 places pour ceux de 60 chambres et plus.
- 12 places pour une station-service.
- Industries et entrepôts: 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette).
- Bureaux : 2 placés pour 100 m² S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette).
- Établissements commerciaux, garages, artisanats, prof. libérales 3 places pour 100 m² de S.H.O.N.
(le nombre de places sera arrondi au chiffre supérieur).

Équipements publics ou d'intérêt général : la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Desserte des places de stationnement:

En cas de réalisation de plusieurs places de stationnement sur une propriété elles devront être desservies à partir d'un accès unique sur la voie.

Article UB 13 Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés (T.C.) :

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 30% de la surface du

terrain.

- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de surface de terrain (le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur).

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci. Les conditions s'y rattachant sont définies au TITRE IV du présent règlement

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

- 1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par le C.O.S. fixé ci-après :

Secteur UB a : 1,50

Secteur UB b : 1,20

Pour les terrains ne répondant pas aux conditions définies par l'article UB 5 les C.O.S. ainsi fixés sont également applicables aux travaux de reconstruction ou d'amélioration des constructions existantes.

- 2) Les possibilités de construction et d'aménagement des équipements publics et des équipements d'infrastructure, résulteront de l'application des règles d'urbanisme définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, cette disposition sera également applicable aux équipements d'intérêt général à usage sanitaire, scolaire ou hospitalier.

Article UB 15 Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol :

Lorsque l'application des autres règles rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S. le dépassement de ce dernier peut être autorisé dans la limite de 15% du C.O.S. attribué à la zone ou au secteur considéré : soit, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme (notamment pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies, pour les constructions à édifier entre deux constructions existantes le long d'une voie en vue de rechercher une harmonisation des hauteurs,), soit, en raison de l'existence de projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs.

Il sera assorti, soit du versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R.332-1 et suivants dudit Code, soit du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du Code de l'Urbanisme.

- TITRE II -

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone d'architecture ordonnancée en bordure de certains axes où les bâtiments sont construits dans la majorité des cas en ordre continu. Son champ d'application est délimité sur le plan de zonage du P.O.S.

Exception faite du secteur de plan masse intégré dans sa totalité dans la zone UH, et de la partie comprise entre la rue de la Gare et l'avenue Carnot, elle correspond à une bande de 28 m. comptée à partir de l'alignement des Avenues CARNOT et Aristide BRIAND (R.N. 20)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 Occupations et utilisations du sol admises.

- les constructions destinées à l'habitation, aux équipements publics ou collectifs.
- les constructions destinées aux commerces ou aux activités artisanales, ainsi que les constructions à usage hôtelier.
- les constructions destinées aux bureaux
- L'implantation et l'extension des installations classées nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements et installations d'intérêt général.
- L'implantation et l'extension des installations classées directement liées à des commerces de détail et de proximité, ou liées à l'exercice d'une activité artisanale ou apparentée, dans la mesure où au niveau de leur aspect et de leur exploitation, elles sont compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'environnement.
- l'aménagement des installations existantes mêmes classées, interdites à l'article UH 2 dans la mesure où il n'aggrave pas les nuisances.
- Les constructions et installations destinées au stationnement, dans la mesure où elles sont liées aux occupations et utilisations du sol définies par le présent article et qu'elles correspondent aux besoins édictés dans le cadre de l'article UH 12 (il sera admis une majoration de 15% du nombre de place ainsi autorisées)
- L'aménagement, l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes dans les limites fixées à l'article 14

Sont également admises, les constructions et les utilisations du sol non explicitement interdites à l'article UH 2

Dans la zone UH l'autorisation de construire des constructions nouvelles bénéficiant de la réglementation définie dans les différents articles du présent règlement est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur les terrains dans la mesure où ils sont non conformes aux dispositions applicables aux constructions neuves

Article UH 2 Occupations et utilisations du sol interdites.

- L'implantation et l'extension des installations classées (exceptées celles visées à l'article UH 1)
- Les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts ainsi que les constructions et installations destinées exclusivement au stationnement.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les activités ou commerces pourront être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.
- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 Accès et voiries

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

NOTA : dans tous les cas l'accès privé d'un terrain ne pourra être inférieur à 3,00 m.

Article UH 4 Desserte par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autre, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de limitation de débit des eaux en vigueur dans le département (voir services d'assainissement compétents ; Commune, Département, Syndicats ...).

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur ...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-deshuilleur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Le réseau d'assainissement doit répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et à la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur ou en cas de l'insuffisance de ce dernier, ou en cas de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau, les aménagements nécessaires, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération concernée.

Article UH 5 Caractéristiques des terrains

Un terrain ne peut recevoir aucune construction nouvelle s'il ne satisfait pas aux conditions suivantes:

- avoir une profondeur d'au moins **20 m.** mesurée à partir de l'alignement (actuel ou futur s'il est prévu un élargissement de la voie)
- avoir une largeur minimum de:
 - 12 m.** pour les terrains en bordure de l'Av. Carnot
 - 15 m.** pour les terrains en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.V. 20)

(nota) la largeur de terrain visée ci-dessus sera mesurée entre les deux limites de propriété au niveau de l'alignement.

Cependant, les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration et d'agrandissement, dans les limites fixées à l'article 14.

Nota : les largeurs de façade fixées ci-dessus ne seront pas exigibles pour les propriétés situées entre des terrains comportant des constructions d'une hauteur d'au moins 15 m. en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.V. 20) et d'au moins 12 m. en bordure de l'Av. Carnot.

Règle particulière :

S'agissant des unités foncières, constituées d'une ou de plusieurs parcelles, implantées sur deux zones (zone UH et zone UCa, zone UH et zone UCb, zone UH et zone UBa), n'ayant pas de façade sur la RN20 ou sur l'avenue Carnot, elles seront rattachées en totalité à la zone UCa, UCb ou UBa.

Article UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation :

a) CONSTRUCTIONS NEUVES

En bordure de l'Av. Carnot

- Toute construction, devra, sous réserve de faibles saillies ou retraites ponctuels, être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée)
- Cette disposition est également applicable pour les immeubles d'angle situés en bordure du côté Ouest de la Rue de Provigny.
- En bordure des voies donnant sur l'Av. Carnot à l'exception du côté Ouest de la Rue de Provigny, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 4,00 m. par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée).

En bordure de la R.N. 20

- Toute construction, disposant d'une façade sur rue, devra, sous réserve de faibles saillies ou retraits ponctuels, être édifiée à la limite de la marge de recul, cette dernière étant définie ci-après par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée).
- Largeur de la marge de recul :
- 3,50 m.** en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.N. 20)
 - 4,00 m.** en bordure des autres voies à l'exception de l'Av. Carnot
- les constructions en superstructure pourront être admises en surplomb de la marge de recul de la R.N. 20, à condition que la partie inférieure du surplomb se situe à au moins 3,50 m. du niveau du trottoir et que l'espace ainsi dégagé soit laissé libre de circulation et d'accès.
Dans ce cas les piliers éventuellement nécessaires au maintien du surplomb devront être implantés à l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie).
 - Les sous-sols pourront être autorisés dans la marge de recul, dans ce cas le sol reconstitué devra se situer au niveau du trottoir.
 - Les rampes d'accès aux parkings ne seront pas admises dans la marge de recul de 2,00 m. en bordure de la R.N. 20.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable au secteur de plan masse où les constructions seront implantées en fonction des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

b) CONSTRUCTIONS EXISTANTES:

Les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation, d'amélioration et d'agrandissement, dans les limites fixées à l'article 14.

Les constructions et travaux ainsi autorisés devront s'intégrer harmonieusement aux structures existantes.

Des dispositions différentes à l'ensemble des règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes telle qu'elle est définie en annexe,
- pour des raisons d'harmonie architecturale, ou pour permettre de traiter le recouvrement des pignons existants.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre minimum.

Article UH 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**I - Règles générales**

- dans une bande de **16 m.**, comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée) les constructions seront implantées de limite à limite,
- dans une bande de **12 m.** comprise entre 16 m. et 28 m., comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée) les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,
- au delà de la bande de **12 m.** visée ci-dessus les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La longueur de chacun des pignons découverts de plus de 3,20 m. de hauteur en limite séparative ne pourra excéder 16 m.

Document mis en compatibilité

Retrait - En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra respecter les règles suivantes:

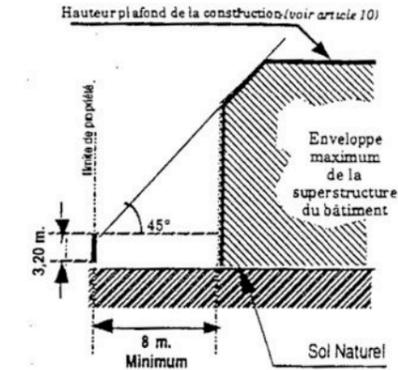
si la façade comporte des vues directes :

les bâtiments ne devront pas dépasser l'enveloppe du gabarit maximum telle qu'elle est définie dans le croquis ci-contre.

(nota) les balcons d'une largeur égale ou inférieure à 0,80 m. seront admis à l'extérieur de l'enveloppe ainsi définie, il en sera de même pour les lucarnes.

si la façade ne comporte pas des vues directes :

les bâtiments devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment, avec un minimum de 2,50 m.



L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable au secteur de plan masse où les constructions seront implantées en fonction des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

II - Règles particulières

des dispositions différentes à l'ensemble des règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration du terrain ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes,
- pour des raisons d'harmonie architecturale, ou pour permettre de traiter le recouvrement des pignons existants.

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

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale :

- à au moins 8,00 m. si la façade comporte des vues directes
- à au moins 4,00 m dans le cas contraire.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

Article UH 9 Emprise au sol**a) CONSTRUCTIONS EXISTANTES:**

Pour l'aménagement, l'amélioration ou l'agrandissement des constructions existantes l'emprise au sol maximum après travaux ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

b) CONSTRUCTIONS NEUVES

Dans la bande de 16,00 m., visée à l'article 7 l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100%. Au delà de cette bande de 16,00 m. et dans la bande de 12,00 m. visée à l'article 7, l'emprise au sol maximum des constructions annexes comprises, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans cette bande de 12 m.

Le sous-sol des constructions pourra occuper 90% du terrain; dans ce cas la dalle de recouvrement (hors constructions en superstructures) devra être traitée en espace vert et se situer sensiblement au niveau du sol naturel du secteur.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas applicable au secteur de plan masse où l'emprise au sol maximum résultera des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

Article UH 10 Hauteur maximum des constructions

Sous réserve des autres règles, les hauteurs maximales "Façade et Plafond", sont respectivement fixées à :

1) Dans la bande de 16 m., visée à l'article 7 :

- pour les terrains disposant d'une façade en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.N. 20)
 - 18 m. et 21 m.** pour les immeubles à usage exclusif d'habitation
 - 21 m. et 24 m.** pour les immeubles comportant au moins 50% de surface affectée aux activités (commerces bureaux etc)
- pour les terrains disposant d'une façade en bordure de l'Avenue Carnot
 - 15 m. et 18 m.** pour les immeubles à usage exclusif d'habitation
 - 18 m. et 21 m.** pour les immeubles comportant au moins 50% de surface affectée aux activités (commerces bureaux etc)

Pour les constructions situées à l'angle des voies donnant sur la R.N. 20 les hauteurs ainsi définies pourront être maintenues dans la bande de 16 m. de cette voie. Cependant sur ces voies la hauteur de la façade des constructions ne pourra excéder 17 m. un retrait d'au moins 3,00 m. sera exigé pour les niveaux supérieurs à cette hauteur.

Pour les constructions situées à l'angle des voies donnant sur l'Av. Carnot les hauteurs ainsi définies pourront être maintenues dans la bande de 16 m. de cette voie.

Les constructions nouvelles édifiées en bordure de ces deux voies devront disposer obligatoirement d'une hauteur minimum de :

- 15 m.** en bordure de l'Av. Aristide Briand (R.N. 20)
- 12 m.** en bordure de l'Avenue Carnot

2) Au delà la bande de 16 m., visée à l'article 7 et pour les terrains ne disposant pas d'une façade en bordure de la R.N. 20 ou de l'Av. Carnot :

12 m. et 15 m. dans une bande de 12 m. comprise entre 16 m. et 28 m. comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.O.S. prévoit un élargissement de la voie concernée)

L'ensemble des règles de hauteur n'est pas applicable au secteur de plan masse où les hauteurs maximum résulteront des dispositions prévues sur le plan masse annexé.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, la hauteur des constructions pourra être inférieure aux hauteurs minimum précitées.

Article UH 11 Aspect extérieur et clôtures

RAPPEL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R 111.21 du Code de l'Urbanisme).

ASPECT EXTÉRIEUR

- Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature et autres occupations du sol doivent s'intégrer avec le caractère du site et l'architecture des lieux avoisinants. L'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire et de la typologie du bâtiment, en sont les critères principaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus, il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Le traitement des constructions annexes, garages, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Toute construction doit donner des garanties de bonne conservation et de pérennité.

Matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

- * Sont interdits :
 - les couvertures en tôles ondulées, en bac acier, en amiante ciment, en papier goudronné, etc.
 - les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
 - le béton et enduits ciments gris laissés à l'état brut.
- * Sont recommandés :
 - les matériaux de façades naturels (pierre, brique de parement, bois, verre, etc.) ou enduits,
 - la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement; c'est ainsi que, notamment, le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures.

Couleurs :

- tous les tons se référant aux couleurs des matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs,
- les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures ne sont pas recommandées.

TOITURES

Les toitures terrasses sont admises. Dans les autres cas, la pente des couvertures des bâtiments comportant un toit doit être comprise entre 15° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, telles que souches de cheminées, prise d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures. La couverture des bâtiments principaux étant réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans avec le faitage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Recommandations:

Tuiles brunes vieilles, plates ou mécaniques, petite moule, ardoisée.
Tous les autres matériaux et éléments en terrasses ou faible pente, ne pourront être admis que dans la mesure où ils s'intégreront harmonieusement à l'ensemble existant ou à créer.

ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être fixées sur la façade sur rue et leur teinte doit être en harmonie avec le bâtiment.

En cas de construction d'immeuble collectif, il ne sera admis qu'une seule antenne par nature de signaux.
En cas de toiture terrasse elles doivent se situer en retrait par rapport à l'acrotère.

CLÔTURES

Dans ce secteur les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles pourront être remplacées par tout système durable pouvant différencier l'emprise publique de l'emprise privée.

En cas de clôture:

Sur voie ou espace public

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, exception faite des piliers. Au dessus doit être fixée une clôture à claire-voie, dans la limite d'une hauteur maximale totale de 2,00 m.

En cas de voie en pente, ces hauteurs seront mesurées au milieu d'une tranche de 15 m de longueur de façade.

Les portails d'entrée peuvent être pleins et n'ont pas de hauteur limitée.

Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahut présentant un certain caractère (clôture traditionnelle), celle-ci pourra être traitée de façon identique et ce, afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les clôtures anciennes, ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées avec les mêmes matériaux, à l'identique.

Entre espaces privés

Sauf cas de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20 m par rapport au terrain naturel, elles peuvent être doublées d'une haie végétale et être constituées :
soit d'un grillage, treillage à claire-voie, ou clôture en châtaignier,
soit d'un mur habillé d'un treillage.

Dans le cas d'un mur constitué d'éléments préfabriqués, celui-ci devra être recouvert de plantes grimpantes ou masqué par des plantations.

ENSEIGNES

Particularités

Les éléments se rapportant aux activités économiques et aux commerces (devantures de magasins, enseignes, publicité, etc.) devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et devront faire l'objet d'une Déclaration de Travaux.

RAPPEL

La pose d'une enseigne ou d'une publicité est soumise à une Autorisation Municipale (délibération du Conseil Municipal approuvant le règlement municipal de publicité en date du 7 novembre 1986).

Article UH 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et les places de stationnement devront être réalisées obligatoirement en sous-sol de la propriété.

Les espaces réservés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :
(le résultat obtenu sera arrondi au nombre supérieur)

Habitat : 1 place pour les logements de deux ou moins,
1,3 places pour les logements de 3 pièces,
1,5 places pour les logements de 4 pièces ou plus.

Activités : 1 place pour 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

Bureaux : 2 places pour 100 m² de S.H.O.N. (surface de planchers hors oeuvre nette).

Commerces : S.H.O.N. Inférieure à 3.000 m² : 1 place pour 40 m² de S.H.O.N.

Hôtels : 1 place pour 5 chambres + 1 place par 10 m² de salle de restaurant
1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres

Résidences hôtelières: 1,5 places pour deux logements

Équipements publics ou d'intérêt général et commerces de + de 3000 m² de S.H.O.N.:
la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement ou le commerce et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Sur les parcelles comportant les habitations, une aire de stationnement à réserver aux véhicules de livraison et de service pourra être exigée par la Commune

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manoeuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à leur débouché un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, de motifs d'architecture ou d'urbanisme, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à :

- aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 150 m.
- obtenir une concession dans un parc public de stationnement.
- acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- verser une participation en application de l'art. L 421.3 du Code de l'Urbanisme (le montant de cette dernière étant fixée par délibération du conseil municipal).

Article UH 13 Espaces libres et plantations

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- La surface réservée aux espaces verts, représentera au moins 10% de la surface du terrain.
- Dans le cas de reconstitution d'espaces verts sur les dalles des constructions édifiées en sous-sol, la côte du terrain ainsi reconstitué devra correspondre sensiblement au niveau du terrain naturel
- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

a) CONSTRUCTIONS EXISTANTES:

les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux d'aménagement, d'amélioration ou d'agrandissement dans la limite de 25% des surfaces de plancher hors œuvre nettes existantes avant travaux.

b) CONSTRUCTIONS NEUVES

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités de construction résulteront de l'application des dispositions prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

Article UH 15 Dépassement du C.O.S.

Néant



Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr