



Etablissement
Public Territorial

**Séance ordinaire du conseil territorial du 17 novembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-11-17_2096**

**L'Haÿ-les-Roses – Bilan de la
concertation et approbation de la
procédure de modification simplifiée**

L'an deux mille vingt, le 17 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 novembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représenté	Mme LEYDIER	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	-		-
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. VIC	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme LABROUSSE	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	Mme KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	Mme BENSARSA REDA	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	Mme KABBOURI	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. VILAIN	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme DAUMIN	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	M. LAURENT	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. BOURDON	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	Mme VALA	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	Mme BERNET	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. AGGOUNE	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	M. GAUDIN	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. BOURDIN	P
Yvry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. MARCHAND	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. BRIEY	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	Mme LABROUSSE	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme LEYDIER	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	M. PANETTA	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme BEN CHEIKH	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent ⁽¹⁾		-
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée ⁽¹⁾	M. GONZALES	-
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	-		-
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. SAC	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	Mme BERNET	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. LIPIETZ	P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	Mme BEN CHEIKH	P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	M. DECROUY	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	M. VIELHESCAZE	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. MARCHAND	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	-		-
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	M. PECQUEUX	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. DECROUY	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. BEUCHER	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté (1)	M. GONZALES	-
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. BOUYSSOU	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. LAFON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme VALA	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. SAC	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. PECQUEUX	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	-		-
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. BOUYSSOU	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LAFON	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	-		-
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. TAUPIN	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	M. BEUCHER	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	-		-
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. AGGOUNE	P
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée	M. VILAIN	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. YAVUZ	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	-		-

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-11-17_2077

Secrétaire de Séance : Madame Imène BEN CHEIKH

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2051 à 2077	36	58	94
2078 à 2099	33	55	91

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

La commune a poursuivi en parallèle sa réflexion sur les secteurs d'aménagement répertoriés au titre des OAP notamment sur les secteurs retenus au titre du NPNRU de Lallier-Bicêtre et de la ZAC Paul Hochart, correspondant aux zones UG et UP du PLU.

L'avancée des études, la validation d'éléments de programme, nécessitent que certaines dispositions ponctuelles du PLU soient adaptées pour la réalisation des équipements publics à construire dans ces zones.

Ces évolutions mineures du PLU ont pour objet :

- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG6 et UP6)
- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives– exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG7 et UP7)
- D'assouplir l'article UP 11-3-2 relatif au traitement des façades pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces éléments ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications rentrent donc dans le champ de la procédure de modification. Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme une procédure de modification simplifiée peut être engagée.

Le projet de modification simplifiée a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et quatre d'entre elles ont émis un avis.

Ces avis, développés et argumentés dans le bilan de la mise à disposition joint à la délibération concernent la préservation de l'alignement d'arbres de la RD 7, l'incidence de l'assouplissement de la règle UP 6 sur les plantations futures de la coulée verte départementale et sur les mesures évitant la constitution d'un front bâti continu. Chacun de ces avis a pu recevoir une réponse argumentée et développée dans le bilan de la mise à disposition. Ces observations ne donneront pas lieu à une modification du dossier de modification simplifiée.

Un certain nombre d'observations ou de suggestions émanant du Conseil Départemental ne concernent pas directement les modifications qui font l'objet de la présente procédure. Il conviendra cependant d'étudier ces demandes dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI.

Le projet de modification simplifiée n°2 a fait l'objet d'une mise à disposition au public du 6 juillet au 7 août 2020 inclus. Deux modalités de la mise à disposition n'ayant pu être accomplies (création d'une adresse mail spécifique et mise en ligne sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre), une deuxième mise à disposition a été organisée du 29 septembre au 30 octobre 2020.

Six observations ont été consignées sur le registre ouvert en mairie. Celles-ci sont développées et argumentées dans le bilan de la mise à disposition joint à la délibération.

Sur le fond, elles portent principalement sur une surdensité du projet de la ZAC Hochart en matière de logement et sur la faible part laissée à l'activité économique. Quelques observations mettent en avant la question de la programmation de l'ensemble des projets d'aménagements et des objectifs fixés au PLU en matière de logements et d'activités économiques. Certaines observations reprennent à leur compte les remarques contenues dans les avis du Conseil Départemental et de l'architecte des bâtiments de France sur la préservation de l'alignement d'arbres de la RD 7, et sur l'attention à porter à l'assouplissement de la règle UP 6 sur les plantations futures de la coulée verte départementale. Enfin des observations portent sur l'insuffisance de création de nouveaux espaces verts sur la ville.

La programmation de la ZAC Paul Hochart n'est pas l'objet de la présente procédure de modification simplifiée et les modifications présentées n'ont pas d'incidence directe sur les espaces verts. Les remarques contenues dans les avis du conseil départemental et de l'Architecte des Bâtiments de France ont fait l'objet d'une réponse argumentée dans le bilan de la mise à disposition.

Ces observations du public trouvent toutes en réponse un argumentaire justifié qui ne nécessite donc pas de modifier le dossier de modification simplifiée.

Sur la forme, certaines observations font part de l'absence d'une adresse mail spécifique pourtant mentionnée dans la délibération fixant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée du PLU et de l'absence de mise en ligne du dossier sur le site de l'EPT. Afin de se conformer pleinement aux modalités définies par délibération, une deuxième mise à disposition du public a donc été organisée du 29 septembre au 30 octobre 2020 dans les mêmes formes que la première avec création d'une adresse mail spécifique et mise en ligne du dossier sur le site de l'EPT.

Le conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 5 novembre 2020 a tiré un bilan favorable de la mise à disposition du public et a donné un avis favorable à la modification simplifiée n°2. Il est proposé au conseil territorial d'approuver le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'il a été notifié aux personnes publiques associées et mis à disposition du public.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses article L 153-36 et L.153-45 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2016 approuvant le PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu l'arrêté n°A2020-392 du 1er avril 2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de la ville de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 23 juin 2020 et du 15 septembre 2020 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°2 ;

Vu le dossier de modification simplifiée n°2 et le bilan de la mise à disposition du public annexés à la présente délibération,

Vu l'avis favorable du Conseil municipal en date du 5 novembre 2020 ;

Considérant que les évolutions du PLU énoncées dans l'exposé ci-dessus entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée du PLU ;

Considérant que le projet a été mis à disposition du public une première fois du 6 juillet au 7 août 2020 inclus puis du 29 septembre au 30 octobre 2020 inclus ;

Considérant que les observations émises par l'Architecte des Bâtiments de France et le Conseil Départemental ne concernent pas directement les modifications qui font l'objet de la présente procédure et qu'elles pourront, après étude, être intégrées lors d'une procédure de modification ultérieure ;

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public ont toutes trouvées un argumentaire et ne nécessitent pas une évolution du dossier de modification simplifiée ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Tire un bilan favorable de la mise à disposition du public tel qu'il est présenté dans le document ci-annexé.
2. Approuve le dossier de modification simplifiée du PLU de L'Haÿ-les-Roses tel qu'il est annexé à la présente délibération.
3. Précise, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
 - Affichage pendant un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
 - Affichage pendant un mois à l'Hôtel de Ville de L'Haÿ-les-Roses
 - Mention dans un journal diffusé dans le département
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 90 – Contre 1

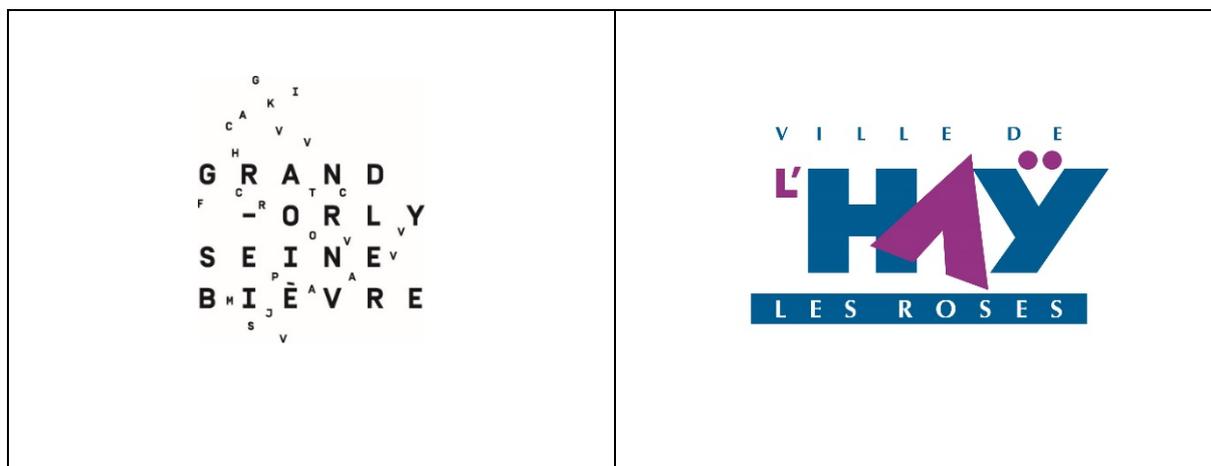


A Vitry-sur Seine, le 24 novembre 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 25 novembre 2020
ayant été affichée le 26 novembre 2020

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE L'HAY-LES-ROSES

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

- 1.1 Objet de la modification simplifiée du PLU
- 1.2 Cadre réglementaire de la procédure
- 1.3 Composition du dossier de mise à disposition
- 1.4 Les modalités de la mise à disposition

2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

- 2.1 Publicité de la mise à disposition
- 2.2 Notification aux Personnes Publiques Associées
- 2.3 Consultation du dossier

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 3.1 Les avis des personnes publiques associées
- 3.2 Les observations du public

4. BILAN

1 PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

1.1 Objet de la modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016.

La commune a poursuivi en parallèle sa réflexion sur les secteurs d'aménagement répertoriés au titre des OAP notamment sur les secteurs retenus au titre du NPNRU de Lallier-Bicêtre et de la ZAC Paul Hochart, correspondant aux zones UG et UP du PLU.

L'avancée des études, la validation d'éléments de programme, nécessitent que certaines dispositions ponctuelles du PLU soient adaptées pour la réalisation des équipements publics à construire dans ces zones.

Ces évolutions mineures du PLU ont pour objet :

- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG6 et UP6)
- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG7 et UP7)
- D'assouplir l'article UP 11-3-2 relatif au traitement des façades pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure

Les modifications envisagées ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications rentrent donc dans le champ de la procédure de modification du PLU.

Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée. Pour cette procédure l'article L153-47 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis des personnes publiques associées, sont mis à disposition du public pendant un mois.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le Conseil Territorial. A l'issue de cette mise à disposition, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Le Conseil de l'Etablissement Public Territorial tire alors le bilan de cette mise à disposition.

1.3 Composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public contenait les pièces suivantes :

- L'exposé des motifs des modifications apportées
- Le règlement du PLU modifié
- Le rapport de présentation modifié (justifications et impacts sur l'environnement)

- Un registre de concertation pour recueillir les observations du public
- Les avis des personnes publiques associées
- L'arrêté n°A2020-392 en date du 1^{er} avril 2020 du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU,
- Les délibérations du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 23 juin 2020 et du 15 septembre 2020 définissant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifié au public

1.4 Modalités de la mise à disposition

Par délibération en date du 23 juin 2020 le Conseil territorial a défini les modalités de mise à disposition du dossier comme telles :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations du 6 juillet au 7 août inclus en mairie de L'Haÿ-les-Roses-41, rue Jean Jaurès, aux heures et jours habituels d'ouverture, une adresse mail spécifique sera également créée à cet effet;
- Mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville de L'Haÿ-les-Roses et sur celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre;
- Parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier ;
- Affichage du porter à la connaissance du public au siège de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de L'Haÿ-les-Roses pendant toute la durée de la mise à disposition.

Deux modalités de la mise à disposition n'ayant pu être accomplies (création d'une adresse mail spécifique et mise en ligne sur le site de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre), le Conseil territorial a délibéré une nouvelle fois le 15 septembre 2020 pour organiser une deuxième mise à disposition du 29 septembre au 30 octobre en reprenant l'ensemble des modalités déjà définies lors de la 1^{ère} consultation.

2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

2.1 Notification du projet aux Personnes Publiques Associées

Conformément aux articles L153-47, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme et par courrier recommandé, le projet de modification simplifiée a été transmis pour avis aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Maire de L'Haÿ-les-Roses
- Monsieur le Préfet du Val de Marne
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président de la chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France
- Communes limitrophes de L'Haÿ-les-Roses
- Ile-de-France Mobilité
- DRIEA
- DRIHL
- SDAP
- DRIAAF
- DRIEE

- EIFFAGE AMENAGEMENT

2.2 Publicité de la mise à disposition et consultation du dossier

Une annonce légale destinée à informer le public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée a été publiée dans le journal le Parisien en date du 29 juin 2020.

L'information a été relayée sur le site internet de la ville et dans le journal municipal du mois de juin 2017.

Simultanément, et à compter du 29 juin 2020, un affichage a été effectué en Mairie et au siège de l'Etablissement Public Territorial.

La mise à disposition du dossier a eu lieu du 6 juillet au 7 août 2020 inclus, soit pendant une durée d'un mois sans interruption, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

Le dossier a également pu être consulté sur le site internet de la ville.

Dans la mesure où une adresse mail spécifique permettant à la population d'exprimer leur avis par mail n'a pu être créée et que le dossier n'a pu être mis en ligne sur le site de l'EPT, une deuxième mise à disposition a été organisée. Une annonce légale destinée à informer le public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée a été publiée dans le journal le Parisien en date du 21 septembre 2020. Un affichage a été effectué simultanément en Mairie et au siège de l'Etablissement Public Territorial.

Cette deuxième mise à disposition a eu lieu du 29 septembre au 30 octobre 2020 inclus, soit pendant une durée d'un mois sans interruption, aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES AVIS EMIS

3.1 Les avis des PPA

Le Conseil Départemental 94 a formulé quelques remarques dont 2 concernent les modifications envisagées par la présente procédure.

La première remarque est relative au souhait de conserver l'alignement d'arbres de la RD 7 et l'attention est attirée sur le fait de prendre en compte ce souhait dans l'implantation des bâtiments.

Réponse : Le projet de la ZAC « entrée de ville –Paul Hochart » ne vient pas remettre en cause les aménagements et alignements d'arbres réalisés par le Département le long de la RD 7. Il est rappelé que l'article UP 6 prévoit déjà la possibilité de s'implanter à l'alignement. La modification apporte seulement une souplesse sur les distances à respecter en cas de retrait des équipements publics par rapport à l'alignement. Sur cet aspect, la modification envisagée n'a donc aucun impact puisque les équipements publics seront réalisés en cœur d'îlot et non le long de la RD7.

En second lieu, le Conseil Départemental attire notre attention sur le fait qu'une implantation des bâtiments en limite de l'emprise réservée à la future coulée verte pourrait contraindre la plantation d'arbres sur cette emprise déjà contrainte par la présence d'une canalisation du SEDIF.

Réponse : Là encore, le PLU actuel permet déjà une implantation des bâtiments à l'alignement. Les modifications envisagées ne viennent donc pas aggraver le constat relevé par le Département.

D'autres remarques figurent dans l'avis du Département mais ne concernent pas les modifications de la présente modification :

- Sens de la circulation sur le secteur Hochart
- Maintien du tracé de la coulée verte dans son intégralité
- Erreur de rédaction concernant la zone UAr
- Emplacements réservés

Réponse : La commune prend néanmoins note de ces observations qui pourront être étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

La chambre des métiers et de l'artisanat a émis un avis en date du 12 juin 2020 dans lequel elle ne formule aucune observation particulière.

L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis en date du 24 juin 2020. Elle souhaite le maintien de la disposition qui oblige la création d'une percée visuelle pour les façades de plus de 30m de long pour éviter la constitution d'un front urbain continu ou l'exigence d'un retrait de 2m des constructions par rapport à l'alignement.

Réponse : L'assouplissement de l'article 11 ne s'applique que pour les constructions d'intérêt public ou collectif. L'obligation de créer une percée visuelle pour les façades de plus de 30m est donc maintenue pour tout autre bâtiment afin justement d'éviter un front bâti continu trop important.

Le Conseil municipal de la ville de Fresnes a émis un avis favorable au projet par délibération du 11 juillet 2020.

3.2 Les observations du public

Six observations ont été consignées sur le registre ouvert à cet effet.

La 1^{ère} observation du 6 Août 2020 traite des points suivants :

- La destruction d'espaces verts : fait part des contradictions entre le PLU (qui affirme la non consommation d'espaces naturels et l'aménagement de la coulée verte Bièvre-Lilas et d'aménagement de la promenade de la vanne) et les opérations d'aménagement engagées par la commune. L'observation fait référence à l'avis du CD94 qui demande de réserver des espaces suffisants pour la coulée verte.

Réponse : Les modifications envisagées n'ont pas d'incidences sur l'implantation des bâtiments au droit de la coulée verte puisque la possibilité de s'implanter à l'alignement existe déjà dans le PLU en vigueur. La modification concerne uniquement la suppression de la distance de 1m en cas d'implantation en retrait.

- Production excessive de logements par rapport aux objectifs du PLU

Réponse : Les modifications concernent exclusivement des règles relatives aux bâtiments d'intérêt public ou collectif. Aucune règle du PLU pouvant entraîner une densification des logements n'a été modifiée à l'occasion de la présente procédure d'évolution du PLU.

- Faiblesse de la réalisation d'immeubles d'activités par rapport aux objectifs du PLU

Réponse : Les modifications concernent exclusivement des règles relatives aux bâtiments d'intérêt public ou collectif. Aucun élément du PLU en lien avec la construction

d'immeubles d'activités n'a été modifiée à l'occasion de la présente procédure d'évolution du PLU.

La deuxième observation du 7 août 2020 traite de trois sujets sur le fond et 1 sujet sur la forme:

- Dépassement des objectifs de construction de logements prévus par le PLU

Réponse : Les modifications concernent exclusivement des règles relatives aux bâtiments d'intérêt public ou collectif. Aucune règle du PLU pouvant entraîner une densification des logements n'a été modifiée à l'occasion de la présente procédure d'évolution du PLU.

- Suppression des 15 000 m² d'activités de la pointe Hochart

Réponse : Cette évolution du programme global des constructions de la ZAC Paul Hochart a bien été prise en compte lors de la modification du dossier de création de la ZAC approuvée par le Conseil Territorial du 29 juin 2019. Elle ne concerne donc en aucun cas la présente modification simplifiée du PLU.

- Insuffisance des espaces verts

Réponse : La présente procédure concerne exclusivement les règles d'implantation et l'aspect architectural des bâtiments d'intérêt public ou collectif. Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les espaces verts de la commune.

Sur la forme :

Remarque sur l'absence d'une adresse mail spécifique pourtant mentionnée dans la délibération fixant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée du PLU.

Réponse : Une deuxième consultation, dont les modalités ont été définies par délibération du Conseil territorial du 15/09/2020 avec la création d'une adresse mail spécifique (modification.plu@ville-lhay94.fr) a pu être organisée du 29 septembre au 30 octobre 2020 inclus.

La troisième observation du 7 août 2020 abordent les points suivants :

Sur la forme :

Difficultés d'échanger avec les personnes concernées pendant une période de congés.

Réponse : Le service de l'urbanisme était joignable pendant toute la période de la consultation et répondait à toute question relative à la procédure de modification simplifiée du PLU. De plus, une deuxième consultation, dont les modalités ont été définies par délibération du Conseil territorial du 15/09/2020 avec la création d'une adresse mail spécifique (modification.plu@ville-lhay94.fr) a pu être organisée du 29 septembre au 30 octobre 2020 inclus.

Sur le fond :

Désaccord sur les choix urbanistiques et les aménagements réalisés par la commune sur les quartiers du centre-ville et du Petit Robinson.

Réponse : Les observations sont sans rapport avec l'objet de la modification simplifiée.

La quatrième observation traite des points suivants :

Sur la forme :

Remarque sur l'absence d'une adresse mail spécifique pourtant mentionnée dans la délibération fixant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée du PLU.

Réponse : se référer à la réponse faite pour la deuxième observation.

Sur le fond :

Le projet de la ZAC Paul Hochart est inadapté aux besoins des habitants en tant qu'il présente une surdensité en logements et une part trop faible consacrée au développement économique. Il est par ailleurs signalé, qu'à l'échelle de la commune, les objectifs du PLU en terme de construction de logements sont dépassés. Demande de se conformer à la remarque de l'architecte des bâtiments de France en ce qui concerne les retraits de 2m des façades par rapport à l'alignement.

Réponse : Les modifications concernent exclusivement des règles relatives aux bâtiments d'intérêt public ou collectif. Aucune règle du PLU pouvant entraîner une densification des logements n'a été modifiée à l'occasion de la présente procédure d'évolution du PLU. Concernant les retraits et mesures évitant la constitution d'un front bâti continu, aucune règle traitant des implantations des bâtiments de logements n'a été modifiée. L'obligation de créer une percée visuelle pour les façades de plus de 30m est donc maintenue pour ces bâtiments afin justement d'éviter un front bâti continu trop important.

Remarque sur l'insuffisance des espaces verts. Il est demandé le maintien d'un recul suffisant des bâtiments pour protéger l'alignement d'arbres sur le RD 7. Il est souligné l'incohérence d'un assouplissement de l'article UP 6 risquant de contraindre les plantations sur la coulée verte.

Réponse : Le projet Paul Hochart prend bien en compte l'alignement d'arbres de la RD 7 qui sera maintenu. L'assouplissement de l'article 6 n'aggrave en aucun cas les possibilités d'implantation des équipements publics qui peuvent déjà s'implanter à l'alignement ou en retrait.

La cinquième observation présente une remarque sur la forme et une remarque sur le fond.

Sur la forme :

Remarque sur l'absence d'une adresse mail spécifique pourtant mentionnée dans la délibération fixant les modalités de la mise à disposition de la modification simplifiée du PLU.

Réponse : se référer à la réponse faite pour la deuxième observation.

Sur le fond

L'observation relate une surdensité des constructions de logements sur le secteur Paul Hochart et la faible part consacrée à l'activité économique. Concernant les modifications envisagées, elle s'appuie sur les remarques émises par le Conseil départemental.

Réponse : Les modifications envisagées concernent les bâtiments d'intérêt public ou collectif. Aucune règle pouvant avoir une quelconque incidence sur la densité de logements n'est modifiée. Enfin, le projet Paul Hochart prend bien en compte l'alignement d'arbres de la RD 7 qui sera maintenu. L'assouplissement de l'article 6 n'aggrave en aucun cas les possibilités d'implantation des équipements publics qui peuvent déjà s'implanter à l'alignement ou en retrait.

La sixième observation prend acte de la deuxième mise à disposition du public pour un dossier strictement identique à celui présenté en juillet et fait remarquer que la modification simplifiée ne prend pas en compte la modification des hauteurs envisagées sur la ZAC Paul Hochart.

Réponse : Le projet de modification des hauteurs sur la ZAC Paul Hochart fera l'objet d'une prochaine modification du PLU.

4. BILAN

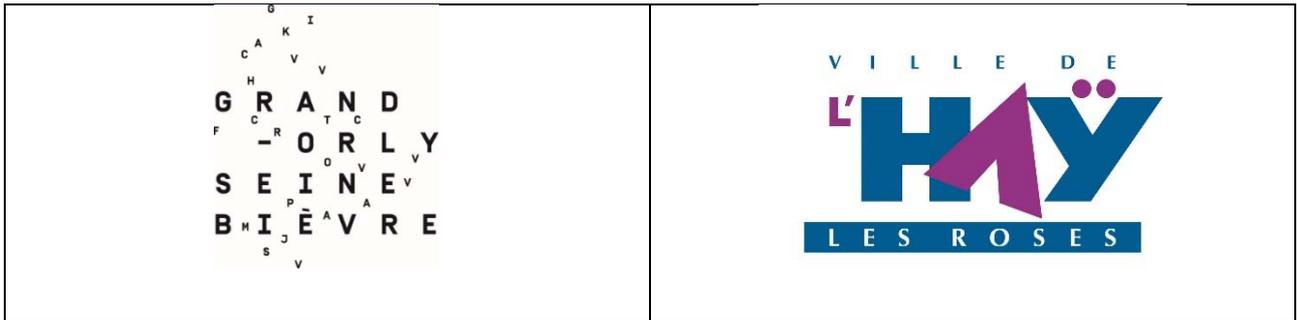
La modification simplifiée a recueilli un nombre très limité d'observations et d'avis.

Un certain nombre d'observations ou de suggestions émanant du Conseil Départemental ne concernent pas directement les modifications qui font l'objet de la présente procédure. Il conviendra cependant d'étudier ces demandes dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLU.

Concernant les avis des personnes associées sur les modifications apportées dans le cadre de la procédure, une réponse argumentée a pu être apportée dans la partie 3.1, notamment en ce qui concerne la préservation de l'alignement d'arbres de la RD 7, l'incidence de l'assouplissement de la règle UP 6 sur les plantations futures de la coulée verte départementale et sur les mesures évitant la constitution d'un front bâti continu. Ces observations ne donneront pas lieu à une modification du dossier de modification simplifiée.

Concernant les observations du public, une réponse argumentée a pu être apportée dans la partie 3.2. Une grande partie des observations concernent plus le projet du secteur Hochart dans son ensemble que de l'évolution des quelques points réglementaires objet de la présente procédure. Ces observations ne donneront donc pas lieu à une modification du dossier mis à disposition du public.

Pour se conformer pleinement aux modalités de mise à disposition définies par délibération du 23 juin 2020, une deuxième mise à disposition, dont les modalités ont été définies par délibération du Conseil Territorial du 15 septembre 2020, a été organisée du 29 septembre au 30 octobre 2020.



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Prescrite par arrêté du 1^{er} avril 2020

RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs

A - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

Depuis, L'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur Lallier Gare.

L'avancée des études et la validation des éléments de programme, notamment relatifs aux futurs équipements publics (groupes scolaires, gymnases) nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées pour la mise en œuvre des projets.

Ces éléments ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification. Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme une procédure de modification simplifiée peut être engagée.

Elles concernent exclusivement la zone UG, spécifique au secteur Lallier-Gare, et la zone UP spécifique à la ZAC « entrée de ville- Paul Hochart ». Elles portent sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à l'aspect extérieur des constructions.

B- PRESENTATION DES MODIFICATIONS A APPORTER

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

1) L'adaptation de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (article UG 6 et UP 6)

Les bâtiments publics présentent des gabarits et spécificités techniques qui nécessitent de leur conférer des règles particulières différentes des autres opérations immobilières.

Ainsi, il est d'usage que dans la rédaction des articles d'un PLU, ces bâtiments fassent l'objet d'exceptions qui permettent plus de souplesse dans leurs formes, leur gabarit et leur implantation notamment par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour la zone UG, qui correspond au secteur de la nouvelle gare objet d'un projet de renouvellement urbain, l'article UG 6 ne prévoit pas, à la différence de la majorité des autres zones du PLU, de règles d'exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Il est donc proposé de compléter l'article UG 6 en créant un paragraphe spécifique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UG 6</p>	<p>6-1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UG 6</p>	<p>6-1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p><u>6-2 Exceptions</u></p> <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.</p>

La zone UP correspond quant à elle à la ZAC « Entrée de ville – Paul Hochart ». L'article UP 6 dispose d'un paragraphe propre aux exceptions pour les bâtiments publics (article UP 6.2). Celui-ci précise que Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Afin de donner plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments, par rapport aux futures voies et emprises publiques il est proposé de permettre l'implantation à l'alignement ou en retrait sans préciser de distance minimum de retrait :

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UP 6</p>	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>6-1 Dispositions particulières</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques</u></p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p>
----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur les voies de desserte locale</u></p> <p>L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>6.2 Exceptions</p> <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UP 6</p>	<p>Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>6-1 Dispositions particulières</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques</u></p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.</p> <p>La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.</p> <p>Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p style="text-align: center;"><u>Sur les voies de desserte locale</u></p> <p>L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>6.2 Exceptions</p> <p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.</p>

2) L'adaptation de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (articles UG 7.3 et UP 7.3)

Tout comme pour l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, Le PLU actuel édicte une exception pour les bâtiments publics pour l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et UP. Cette exception est rédigée aux articles UG 7.3 et UP 7.3

Ces articles précisent que Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

Afin de donner plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments, il est proposé de permettre l'implantation en limite séparative ou en retrait sans préciser de distance minimum de retrait :

ZONE UG

Rédaction actuelle ARTICLE UG 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.
Rédaction proposée ARTICLE UG 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

ZONE UP

Rédaction actuelle ARTICLE UP 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.
Rédaction proposée ARTICLE UP 7.3	<u>7.3 Exceptions :</u> Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

3) Article UP 11-3-2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – traitement des façades : introduction d’une exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

L’article UP 11-3-2 impose une percée visuelle formant séquence pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres.

Cette mesure a été prévue et adaptée pour les bâtiments à vocation résidentielle et permet d’éviter la formation d’un front urbain trop important et trop long. Elle apparaît pertinente pour les bâtiments à usage d’habitations ou d’activités. Elle est cependant inadaptée pour les bâtiments publics qui présentent des caractéristiques techniques différentes. De plus, les bâtiments publics peuvent être soumis à des exigences fonctionnelles qui pourraient rendre difficilement applicable la création d’une séquence non bâtie. (organisation des salles de classes, des espaces de restauration, dimension des halles sportives,...)

Il est donc proposé de ne pas imposer de percée visuelle aux bâtiments publics en créant une exception pour ces derniers :

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UP 11-3-2</p>	<p style="text-align: center;">11-3-2 Les façades</p> <p>Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l’alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une hauteur d’au moins 5 mètres• Une largeur de minimum 3 mètres <p>Dans le cas d’un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.</p> <p>Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UP 11-3-2</p>	<p style="text-align: center;">11-3-2 Les façades</p> <p>Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l’alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une hauteur d’au moins 5 mètres• Une largeur de minimum 3 mètres <p>Dans le cas d’un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.</p> <p>Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.</p> <p>Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p style="text-align: center;">➡ Pour les équipements publics</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour les façades des équipements publics.</p>

C - JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les modifications envisagées, et décrites ci-dessus n'impliquent pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En ce sens, une procédure de révision n'est pas nécessaire. Les modifications envisagées rentrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée :

a) S'il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU
- Diminuer ces possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

b) Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme

c) lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

L'introduction d'une exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'article UG 6, un assouplissement de cette exception à l'article UP 6, l'assouplissement des règles aux articles UG7 et UP7 pour les équipements publics, ainsi que l'introduction d'une exception pour ces constructions à l'article UP 11-3-2 n'ont pas pour effet ni de majorer de plus de 20% les droits à construire ni de diminuer les possibilités de construire ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications envisagées rentrent bien dans le champ d'application de la modification simplifiée prévue aux articles L 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme.

D- INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LES ELEMENTS CONSTITUANT LE PLU

Le PADD et les OAP

Le PADD et les OAP ne font l'objet d'aucune modification

Le rapport de présentation et les justifications

La partie diagnostic initial n'est pas modifiée. La partie justifications et impacts sur l'environnement est modifiée et est jointe au présent dossier de modification simplifiée.

Le règlement

Le règlement écrit est modifié et est joint au présent dossier de modification simplifiée.

Le plan de zonage

Le plan de zonage n'est pas modifié.

Les annexes

Les annexes ne sont pas modifiées.

GRAND
SEINE
B I È V R E



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé

approuvé par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée le 07 novembre 2017

Projet de modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté du 1^{er} avril 2020



SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u>	<u>7</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	<u>25</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u>	<u>41</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</u>	<u>57</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</u>	<u>73</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</u>	<u>87</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL</u>	<u>99</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP</u>	<u>112</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u>	<u>124</u>
<u>DEFINITIONS</u>	<u>130</u>

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la Commune de L'Haÿ-les-Roses.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols.

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de P.L.U. est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au P.L.U.

Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines** et en **zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies, aux ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les **zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les « **espaces paysagers remarquables** » (EPR) introduits par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

4 - Les **emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Le plan comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (TC) en application des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L. 230-1 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent sur le plan de zonage avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent également sur le plan de zonage.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audits terrain deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte, des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. L. 152-3 du Code de l'Urbanisme)

Impossibilité de réalisation de stationnement

En application de l'article L. 151-33, Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Réalisation de stationnement dans les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

En application de l'article L. 151-34, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L. 151-35, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Réalisation de travaux d'isolation des constructions existantes

Afin de permettre dans tous les cas les travaux d'isolation des constructions existantes, il est précisé que les dispositions des articles 6, 7 et 8 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Définitions

Les définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées. Elles sont annexées à la fin du présent règlement.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE



Cette zone correspond aux secteurs du **centre-ville**.

Elle comporte 5 sous zonages afin de tenir compte à la fois des spécificités du centre-ville ancien et moderne et des secteurs porteurs de projets.



Centre ville ancien



Secteur du marché



Centre ville moderne



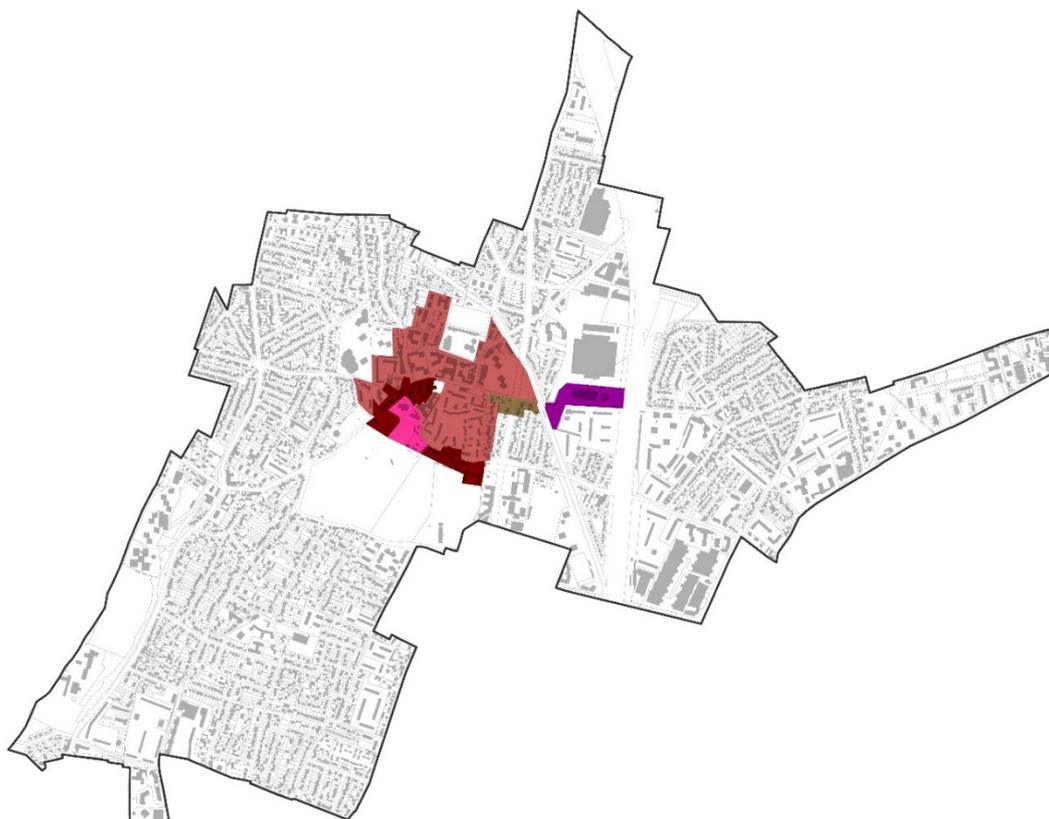
Secteur de la Roseraie



Entrée de Centre ville moderne

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat, d'équipements, d'activités, et de commerces compatibles avec la destination dominante d'habitation.



ARTICLE UA 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---------------------	----------------------------------------------------------

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UA .2
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

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

Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, aux conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à l'alignement sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée. En zone UAa, la constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privés existantes.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

La largeur maximale de l'accès est de 4 m.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

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

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➡ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

↻ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

↻ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer 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...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

↻ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UA 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UA 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Secteur UAa

Les constructions doivent être réalisées à l'alignement. Toutefois, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.

Secteur UAb

La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement.

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

Secteur UAc

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou futur alignement, ou en retrait de minimum 2 mètres.

Secteurs UAm et UAr

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

6-2 Pour les constructions de petit gabarit (cf. définitions)

Ce type de construction est admis uniquement au-delà d'une bande de 4 m comptée à partir de l'alignement, à condition que l'on implante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Dans les autres cas de figure, les constructions existantes pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

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 3 m de longueur ; cette dimension sera portée à 5 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur UAa

La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. A l'arrière, là où les constructions pourront être réalisées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 3 m.

Secteurs UAb et UAc

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Secteur UAm et UAr

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

En **UAr**, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 6 m de la limite.

Pour tous les secteurs

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

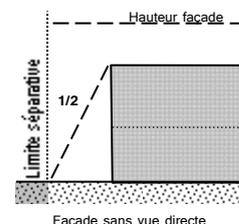
7-3 Modalités de calcul du retrait

☞ Façades implantées en retrait des limites séparatives

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

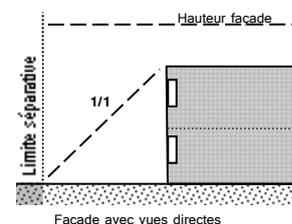
Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 m, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.



Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

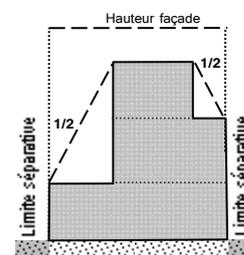
La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, UAm et UAr.



☞ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, UAm et UAr.



☞ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

☞ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;

- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, type abri de jardin, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règle générale

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :

- 6 mètres en **UAa**, **UAc** et **UAr**
- 8 mètres en **UAb**
- 6 m pour l'activité et 8 m pour les logements en **UAm**

Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Celles-ci devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée au droit de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8-4 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

Secteur UAa et UAb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

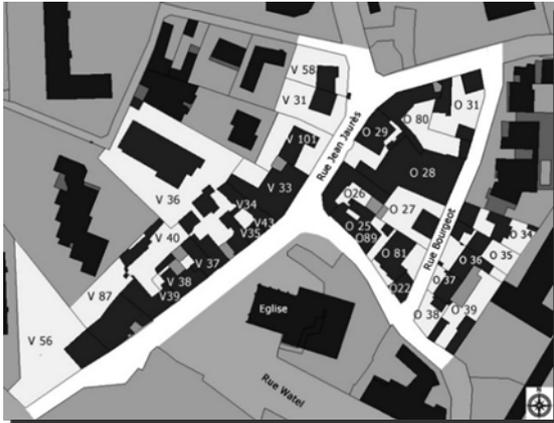
60 %

Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée, **de commerces ou d'activités artisanales** l'emprise au sol pourra être portée à :

80 % en RDC (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

Toutefois, pour les parcelles identifiées aux plans ci dessous, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

80 %
100 % en RDC, en cas de commerce ou d'activité artisanale (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

**Secteur UAa**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

70 %

Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée, **de commerces ou d'activités artisanales** l'emprise au sol pourra être portée à :

100 % en RDC (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

Secteur UAm et UAr

Il n'est pas fixé de règle.

9-2 Cas particuliers

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

9-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Secteur UAa

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :

9 m en façade
12 m au faîtage

Toutefois, pour les parcelles identifiées au plan ci contre, la hauteur maximale des constructions dans cette bande de 20 m est de :

9 m en façade
10 m au faîtage



Au-delà de cette bande :

3 m en façade
6 m au faîtage

Secteur UAb

Règle générale

15 m au faîtage

Pour les constructions sur les rues Dispan et Chevreul

12 m au faîtage

Secteur UAc

Règle générale :

15 m au faîtage

A l'intérieur des emprises identifiées sur le plan de zonage en tant que secteur de hauteur spécifique, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

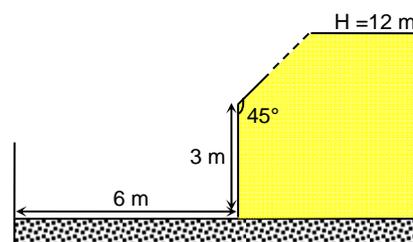
18 mètres

Secteur UAr

Les constructions nouvelles ne pourront excéder une **hauteur plafond de 12m**, cette hauteur pouvant être modulée de **plus ou moins 3m**, pour permettre une harmonisation avec les bâtiments voisins existants ; dans tous les cas la hauteur plafond ainsi autorisée ne pourra excéder 15 m.

Pour les terrains situés en limite avec la Roseraie, la hauteur maximale des constructions en vis à vis de cette limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :

- Une verticale d'une hauteur de 3 m située à 6 m de la limite séparative
- Une oblique à 45°
- Une ligne horizontale plafond de 12 mètres



Secteur UAm

Règle générale

18 m au faîtage

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UA 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11-1 Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

Zones UA centre-ville à l'exception du secteur UA du marché (UAm) :

L'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer très étroitement de l'architecture traditionnelle caractéristique des constructions anciennes.

Lorsque qu'un parti architectural plus contemporain est envisagé, il ne peut être autorisé que dans la mesure où il s'insère parfaitement dans son environnement proche.

☞ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation.

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des travaux de ravalement, de réhabilitation.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

Toutes les extensions de bâtiment doivent respecter l'architecture de la construction d'origine.

Un traitement architectural contemporain des extensions ne peut être envisagé que dans la mesure où le parti architectural retenu contribue à une mise en valeur de la construction existante et s'insère harmonieusement dans l'environnement.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment**11-3-1 Les toitures**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées et antennes relais, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➤ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur d'au moins un niveau
- une largeur de minimum 5 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Secteur UAa et UAb

➤ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité. Un traitement de ces dernières afin de garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune est recommandé.

➤ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

↻ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

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

NB : Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-6 Pour les autres constructions

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

12-7 Changements de destinations

En zone UAa, sont exonérés de places de stationnement, les locaux existants à usage de bureaux et d'activités faisant l'objet d'un changement de destination et dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UA 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent conserver la perméabilité des sols et être traitées en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie. Cette disposition ne s'applique pas en UAm et UAr.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Sont protégés au titre de l'article L. 113-1 les arbres suivants :

- Square Elmelik : un arbre de Judée

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article aL. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	----------------------------------------

Sans objet

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

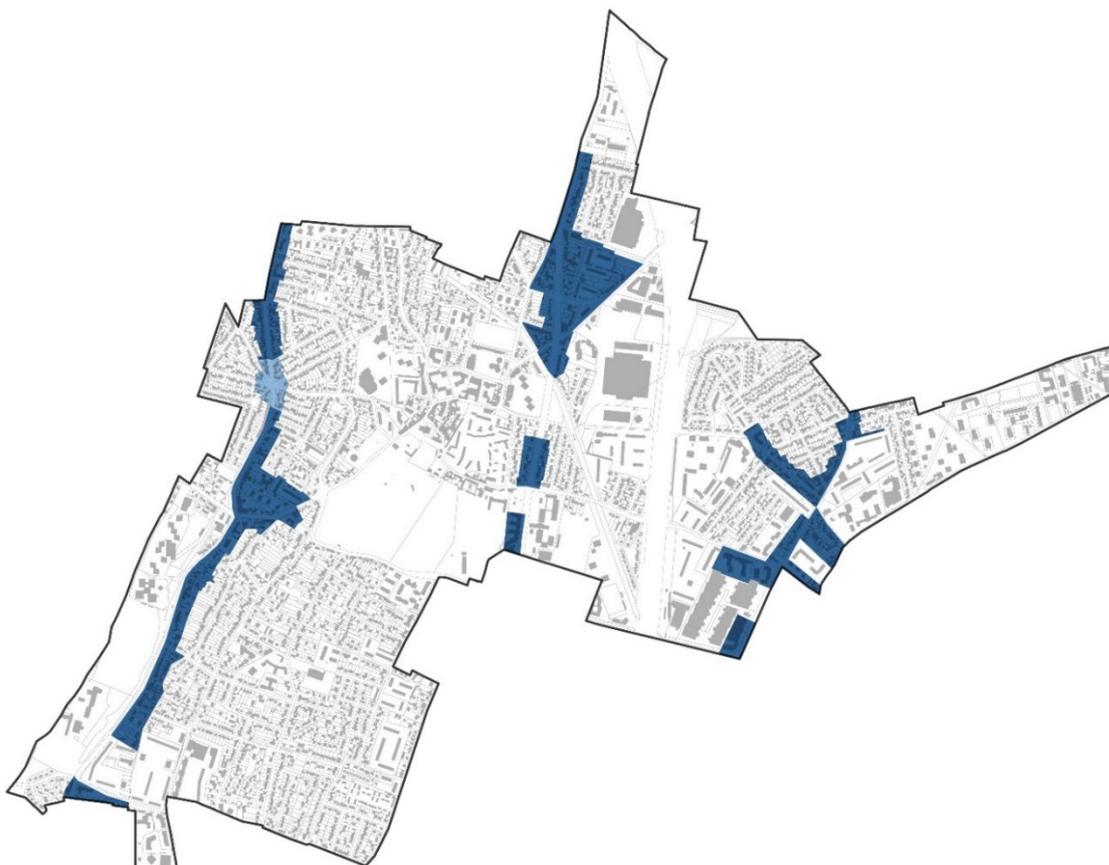
Cette zone correspond aux secteurs de **grands axes**.
Elle comporte 2 sous zonages afin de tenir compte à la fois des spécificités aux abords des grands axes et du carrefour du petit Robinson

UBa Les grands axes

UBb Le carrefour du Petit Robinson

Caractéristiques de la zone

La zone « grands axes » a pour vocation de mettre en valeur les voies structurantes de la commune. Elle favorise la constitution d'un front bâti et la mixité des fonctions. Elle permet également l'évolution du tissu existant.



ARTICLE UB 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UB 2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UB 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UB 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions suivantes s'imposent : 50% minimum de la surface de plancher doit être destinée à un usage commercial pour les locaux en rez-de-chaussée implantés à l'alignement actuel ou futur sur rue.

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² d'emprise au sol et qu'elles soient liées aux activités commerciales ou artisanales.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UB 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

La largeur maximale de l'accès est de 4 m.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UB 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UB 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Secteur UBa

La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.

Secteur UBb

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.

Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.

➔ Pour les sentiers et les voies nouvelles

Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Pour les constructions de petit gabarit (cf. définitions)

Sont admises, au-delà d'une bande de 5 m, comptée à partir de l'alignement, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les constructions existantes dont la façade est implantée entièrement ou partiellement au-delà d'une bande de 5 m et dont l'extension ne respecte pas les règles générales, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, sans toutefois s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

Les constructions existantes édifiées, en totalité, au-delà de la bande des 30 m, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

➤ Pour les sentiers et les voies nouvelles

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les constructions existantes édifiées, en totalité, au-delà de la bande des 30 m, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite,

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

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 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

➤ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement

La façade sur rue des constructions devra s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de cette façade est supérieure à 12 m, un retrait pourra être autorisé, selon les dispositions prévues au 7-3.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

➤ Dans une bande de 20 à 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ainsi que sur les limites formant fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.

➤ Cas de figure particuliers

- Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m.

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 m.

Pour les sentiers et les voies nouvelles cette longueur ne peut excéder 13 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

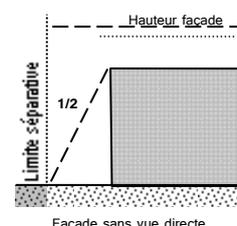
7-3 Modalités de calcul du retrait

☞ Façades implantées en retrait des limites séparatives

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 m, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

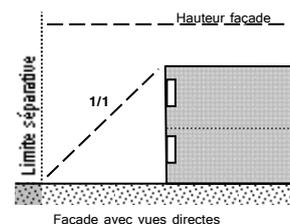
- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.



Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

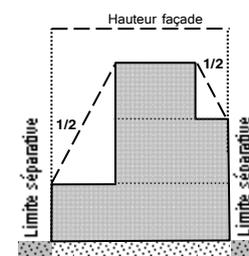
La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.



☞ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.



☞ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

☞ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, type abri de jardin, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² de l'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UB 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

8-1 Règle générale

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Les façades d'une même construction devront respecter les retraits définis à l'article 8-1.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8-4 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

8-5 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règles générales

Secteur UBa

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %**

Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à : **70 % en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)**

Secteur UBb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80 %**

Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à : **100 % en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)**

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Règles particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès aux terrasses, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement **13 m** au faitage

Au-delà de cette bande **10 m** au faitage

10-3 Terrains à l'angle de deux voies

La bande de 20 m, définie à l'article 10-2, sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large

10-4 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UB 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	------------------------------------------------------------------------------

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➤ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur d'au moins 5 mètres.
- une largeur de minimum 5 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

☞ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➔ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin.

Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UB 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➤ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres

1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UB 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Secteur UBa

Les espaces verts devront occuper au minimum 30 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Secteur UBb

Il n'est pas fixé de règle.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	----------------------------------------

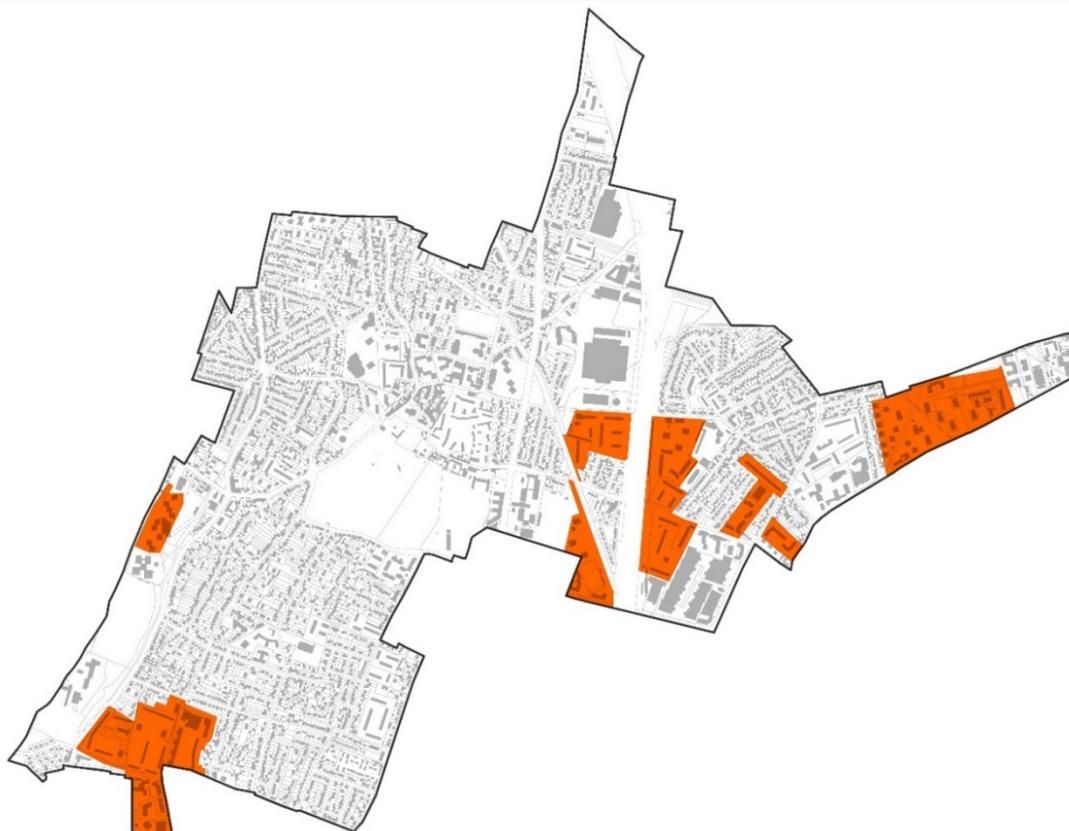
Sans objet.

TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs d'**habitat collectif**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone qui comporte les principales entités d'habitat collectif, y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation. Cette zone est constituée de bâtiments relativement hauts construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.



ARTICLE UC 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UC 2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UC 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UC 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² d'emprise au sol et qu'elles soient liées aux activités commerciales ou artisanales.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UC 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, d'autres accès pourront être autorisés pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

↻ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-deshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales.

Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UC 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UC 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul de 2 m, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

6-3 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

6-4 Terrains à l'angle de deux voies

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 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales et formant fond de parcelle, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Constructions existantes implantées sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne pourra excéder 15 m.

7- 3 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➤ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➤ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UC 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Règles générales

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Les façades d'une même construction devront respecter les retraits définis à l'article 8-1

8-4 Sur la rue Jules Ferry

Dans une bande de 90 mètres comptée à partir de l'alignement sur la rue Jules Ferry, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au minimum de 8 m.

8-5 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

8-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UC 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	-------------------------------------------

9-1 Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %**

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UC 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------------------

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur façade **12 m**

Hauteur faitage **15 m**

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux. Toutefois, pour le secteur de la Vallée aux Renards, conformément aux dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation, une surélévation correspondant à deux étages et plafonnées à 18m, est autorisée dans le cadre de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	------------------------------------------------------------------------------

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➤ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée en respectant les conditions cumulatives suivantes :

- une hauteur d'au moins 5 mètres
- une largeur de minimum 5 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➤ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➤ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

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

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Toutefois, dans les secteurs situés dans un rayon de 500m de la station « domaine de Chérioux » de la ligne T7, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➤ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

➔ **Locaux de rangement de cycles :**

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UC 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces verts devront occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	----------------------------------------

Sans objet.

TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

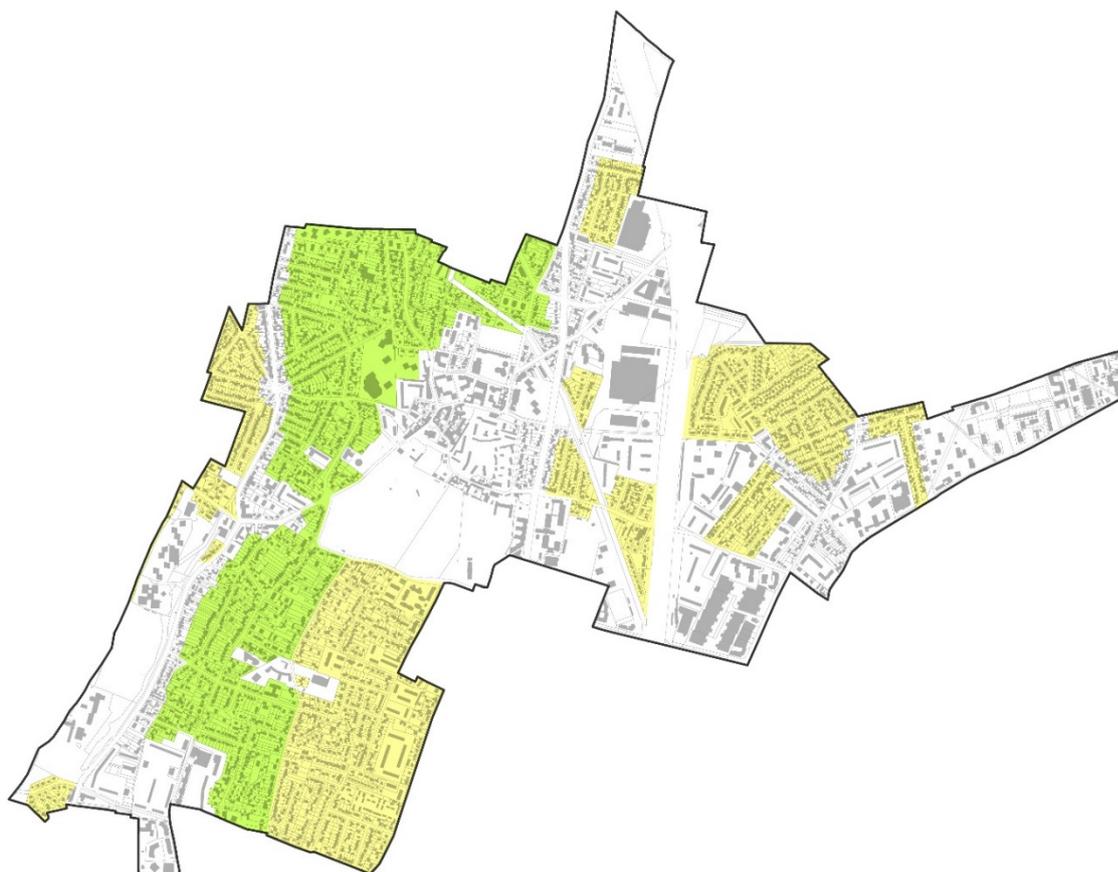
Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire. Elle comporte 2 sous zonages afin de tenir compte de la topographie de la commune.

UDa Zone à faible volumétrie du plateau et du fond de vallée de la Bièvre

UDb Zone à faible volumétrie du coteau

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel où sont admis les petits immeubles collectifs d'habitation et les activités compatibles avec les caractéristiques de la zone.



ARTICLE UD 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sauf celles prévues à l'article UD2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UD 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

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

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² d'emprise au sol et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UD 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

La largeur maximale de l'accès est de 4 m.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UD 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➞ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➤ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer 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...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UD 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UD 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5m de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 m et 6m pourront être implantés à -5m).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22m, ce retrait pourra être réduit à 4m minimum

Sur la rue des Toudouze, la façade des constructions s'implantera dans une bande comprise entre 4 et 5 m.

NB : Sont admis dans la marge de recul de -6m, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Pour les constructions de petit gabarit (cf. définitions)

Seules sont admises, au-delà de la bande de 30 mètres, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on implante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les constructions existantes édifiées au-delà de la bande des 30 m, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne ou la Bièvre, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite respectivement à moins de 13 mètres et 10 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots..

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

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 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum.

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

➤ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement

- si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12m, les constructions s'implantent de limite en limite ou sur l'une des limites (un seul retrait autorisé).

Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives, est autorisée dans le respect des dispositions prévues à l'article 7-3.

- si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12m, les constructions s'implantent en retrait ou sur une des limites séparatives latérale, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

➤ Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ainsi que sur la limite formant fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.

☞ Cas de figure particuliers

- Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de façade de 6 m.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-3 Modalités de calcul du retrait

☞ Façades implantées en retrait des limites séparatives

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 m, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

☞ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

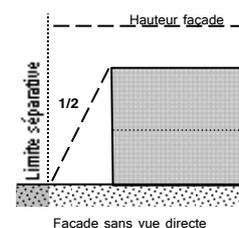
☞ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

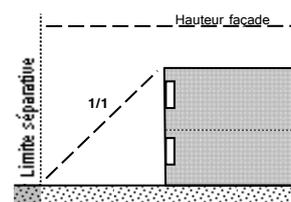
Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

☞ Définition de la vue directe

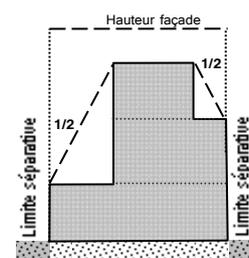
La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.



Façade sans vue directe



Façade avec vues directes



Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-4 Les constructions de petit gabarit

Les constructions de petit gabarit, type abri de jardin, peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait sans règle de recul minimum, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- que leur surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

7-5 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

7-6 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UD 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****8-1 Règles générales**

L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.

8-2 Les constructions de petit gabarit

Les dispositions figurant au 8-1 ne s'imposent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les constructions de petit gabarit et entre ces deux types de constructions.

8-3 Pour les façades en vis à vis d'un même bâtiment

Celles-ci devront respecter un retrait d'au moins 5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions ne comportant qu'un seul logement.

8-4 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

8-5 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UD 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	-------------------------------------------

9-1 Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

UDa		40 %
UDb	Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m ²	40 %
	Pour les unités foncières supérieures à 300 m ²	30 %

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2 Dispositions particulières

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UD 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------------------

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur façade ou de l'acrotère	7 m
Hauteur faîtage	10 m

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UD 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11-1 Dispositions générales**

Les quartiers pavillonnaires se caractérisent très majoritairement par la présence de maisons individuelles avec des toitures à pente. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent veiller à s'insérer harmonieusement dans cet environnement. La volumétrie, les caractéristiques des toitures, l'organisation des façades (localisation, taille des ouvertures) doivent être conçues en conséquence. Une attention toute particulière doit être portée au traitement de la façade et de la volumétrie de la construction en vis-à-vis de la rue qui doit garantir, notamment par l'utilisation à titre principal de toitures à pentes, la préservation d'une unité et de l'identité du quartier. Une façade aveugle sur rue ne peut être admise.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine

Les extensions réalisées côté jardin peuvent avoir un traitement architectural contemporain. Ce dernier peut également se retourner sur le pignon dans la mesure où la partie en vis à vis de la rue conserve un aspect principal avec une toiture à pente.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment**11-3-1 Les toitures**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec les constructions environnantes.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

☞ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

☞ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➤ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres .

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UD 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UD 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces verts devront occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Sont protégés au titre de l'article L. 113-1 les arbres suivant :

- Rue de l'avenir : un cèdre bleu
- A l'angle de la rue Thuret et de la Villa Thérèse
- Placette de la rue du Gal Castelnau : un cèdre bleu
- Avenue Aristide Briand : un hêtre pleureur

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

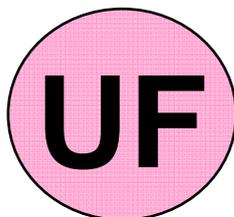
Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-4 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	----------------------------------------

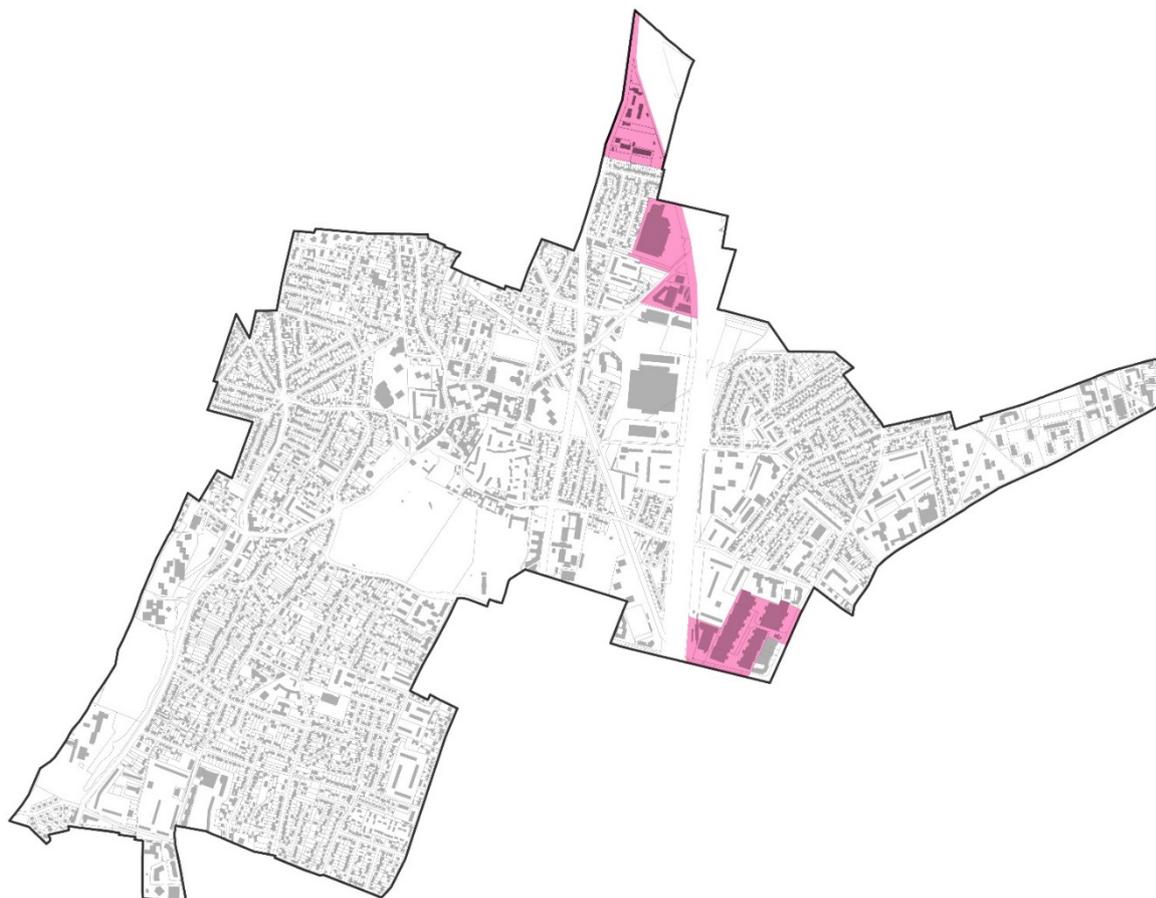
Il n'est pas fixé de COS.

TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs d'**activités**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des activités économiques et de loisirs.



ARTICLE UF 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées au UF 2,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UF 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone (gardiennage, etc.) ou si elles sont liées aux logements pour étudiants et à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage industriel sont autorisées dans la mesure où :
 - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement indispensables aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UF 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, d'autres accès pourront être autorisés pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

↻ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;

- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UF 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--------------	-------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UF 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
--------------	----------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Terrains à l'angle de deux voies

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 3 m de longueur ; cette dimension sera portée à 5 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

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

7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, ce retrait sera d'au moins 10 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Pour les constructions existantes, une implantation jusqu'en limite séparative est possible pour des constructions ou aménagements tendant à réduire les nuisances sonores. Ces constructions ou aménagements seront toutefois limités à 5 m de hauteur.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➤ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➤ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UF 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UF 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	-------------------------------------------

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80 %**

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

ARTICLE UF 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à **15 m**. Toutefois, une hauteur de **17 m** est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UF 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11-1 Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

☞ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment**11-3-1 Les toitures**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➤ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➤ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➤ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres..

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UF 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Véhicules de tourisme	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m
	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m		

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UF 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un traitement paysager.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Pour les aires de stationnement

Pour les aires de stationnement, il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

13-3 En limite avec une autre zone du règlement

Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, **un espace « tampon »** sera traité en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimale de 10 mètres comptés à partir de la limite.

13-4 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---------------	---------------------------------

Sans objet.

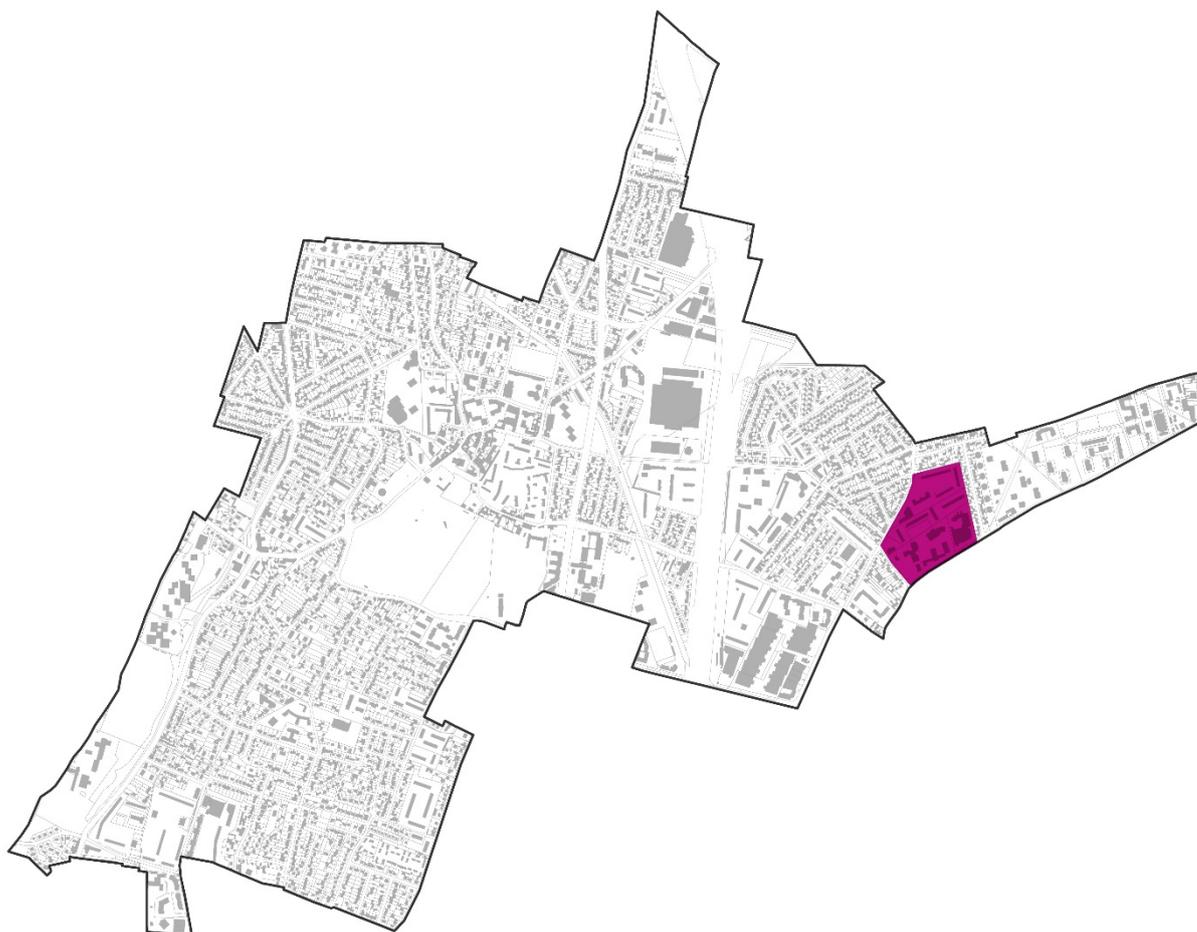
TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond au secteur de la **future gare du Grand Paris Express**.

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A l'aménagement d'une gare du Grand Paris
- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés



ARTICLE UG 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---------------------	----------------------------------------------------------

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UG 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UG 2.
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

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

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
 - Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

3-4 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UG 4	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➡ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➡ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UG 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UG 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

6-2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de l'article UG 7.2.

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

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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 au minimum.

7-2 Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

☞ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

☞ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UG 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

8-1 Règle générale

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.

8-2 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	-------------------------------------------

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------------------

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au point le plus haut et R+7 maximum.

ARTICLE UG 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	------------------------------------------------------------------------------

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

11-5-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-5-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

☞ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UG 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par logement

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

Au moins 80% du stationnement sera enterré.

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cependant, pour les logements, jusqu'à 10 % du stationnement pourra se faire en surface.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

ARTICLE UG 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UG 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

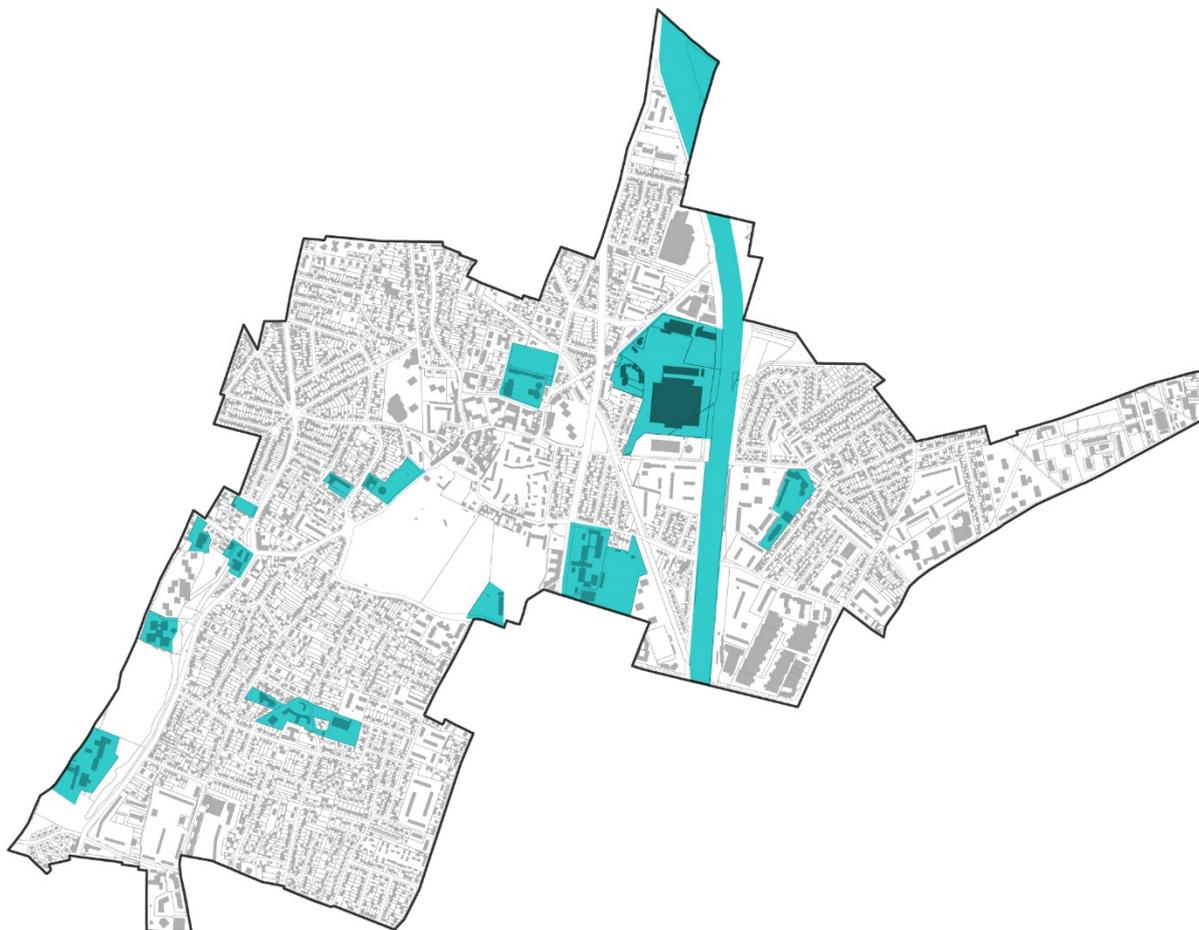
Sans objet.

TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs d'**équipements**.

Caractéristiques de la zone

Cette zone est destinée aux équipements d'intérêt public. On y retrouve principalement les groupes scolaires, collèges et le réservoir d'eau de la ville de Paris.



ARTICLE UL 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---------------------	----------------------------------------------------------

- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UL 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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 entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

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

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement indispensables aux travaux de construction et aménagements autorisés.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

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

3-1 Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➤ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➤ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

☞ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

☞ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UL 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UL 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Terrains à l'angle de deux voies

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 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

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

7-1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➤ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➤ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UL 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UL 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	-------------------------------------------

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	----------------------------------------------

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à **15 m**. Toutefois, une hauteur de **17 m** est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UL 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	------------------------------------------------------------------------------

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➔ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Il n'est pas fixé de règle

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UL 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➤ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UL 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espace vert seront végétalisés sur la totalité de leur surface.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

ARTICLE UL 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	----------------------------------------

Sans objet.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

Cette zone correspond à la **ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart »**.

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés
- A l'aménagement d'espaces verts publics



ARTICLE UP 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UP .2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UP 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- 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, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UP 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'exécède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
 - Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UP 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

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

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

3-4 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UP 4	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UP 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE UP 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Dispositions particulières

Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.

Sur les voies de desserte locale

L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

6.2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

7-1 Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de 7.2 UP.

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

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

➤ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➤ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UP 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****8-1 Règle générale**

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de :

- 8 m pour les logements.
- 6 m pour l'activité

8-2 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP 9**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****9-1 Règle générale**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

Pour les constructions à destination de logement	55 %
Pour les constructions à usage d'activité	80 %
Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces...), situées en bordure de la place publique	100 % (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.)

9-2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition de la hauteur maximale**

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au faîtage.

Pour l'ensemble de la zone, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).

ARTICLE UP 11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11-1 Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment**11-3-1 Les toitures**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :

- une hauteur d'au moins 5 mètres
- une largeur de minimum 3 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➡ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les façades des équipements publics.

11-3-3 Percées visuelles

Sur l'ensemble des îlots implantés de part et d'autre du prolongement de la voie Gustave Charpentier et de la rue Paul Hochart, au moins deux percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot devront être réalisées. Ces percées devront présenter une continuité de part et d'autre du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Sur l'îlot implanté sur la RN7, une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot devra être préservée.

L'emprise des constructions devra permettre la réalisation de ces percées dans le respect des principes définis par l'orientation particulière d'aménagement.

➤ **Pour les constructions existantes qui sont réhabilitées**

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

➤ **Pour les clôtures existantes**

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres..

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UP 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche pour 75 m² surface de plancher pour les logements

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
-

Au moins 80% du stationnement sera enterré.

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

➔ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

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

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UP 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article UP 6 ci-dessus seront également traitées en espaces paysagés.

ARTICLE UP 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

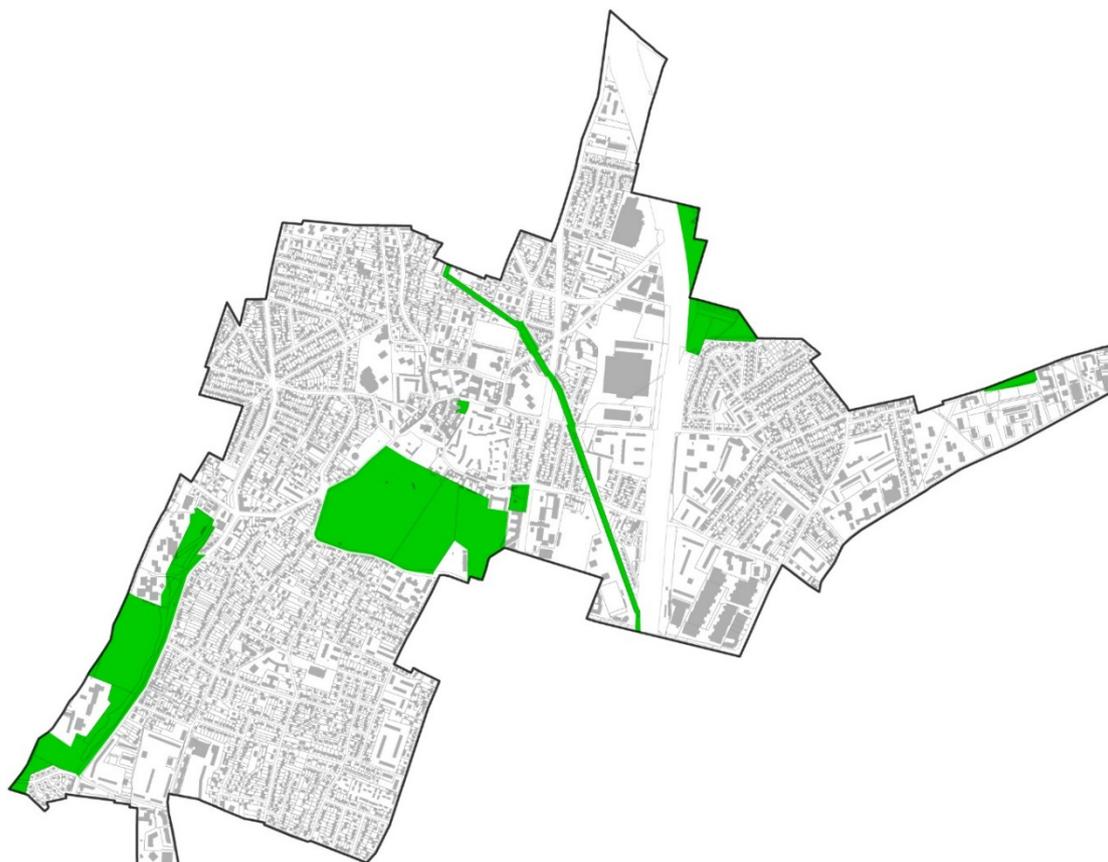
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces « naturels ». Elle comporte 2 sous zonages :

- **Na – Zone naturelle paysagère**
- **Nb – Zone naturelle liée à des infrastructures techniques**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone destinée d'une part, à l'implantation d'espaces verts, de loisirs ou de jardins familiaux à protéger du fait de la qualité du site et du paysage ; et d'autre part, à l'implantation de grands équipements intercommunaux existants (bassin de rétention, ...) à protéger en raison des risques ou des nuisances qu'ils pourraient occasionner.



ARTICLE N 1	LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--------------------	----------------------------------------------------------

- Tout mode d'occupation du sol, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.

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

Sur l'ensemble des secteurs Na et Nb

- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes en vue de l'amélioration de leur habitabilité et ce dans leur structure et volume existants.
- L'aménagement d'aires de sport ou de détente non bâties.
- Les constructions et installations, de faible importance, nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements public ou d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les constructions d'intérêt général de faible importance et ne dépassant pas 3 m de hauteur, dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des jardins familiaux et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou de détente.

Secteur Nb

- Les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.
-

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Nota : dans tous les cas l'accès à un terrain ne pourra être inférieur à 2,50m.

ARTICLE N 4	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➤ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➤ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera 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 eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer 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...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

☞ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE N 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--------------------	--------------------------------------------------------

Sans objet.

ARTICLE N 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Secteur Na

Toute construction devra, être édifiée à au moins 2 m de l'alignement (actuel et futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

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 au minimum.

Secteur Nb

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

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

Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--------------------	-------------------------------------------

Secteur Na

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain. 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%.

Secteur Nb

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
---------------------	----------------------------------------------

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

5 m au faîtage

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE N 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
---------------------	------------------------------------------------------------------------------

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

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. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

ARTICLE N 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE N 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---------------------	----------------------------------------

. Sans objet.

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie et ses à-côtés (trottoirs). Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur", dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés du présent règlement.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Pour un même bâtiment, il ne peut être recouru qu'une seule fois à l'amélioration de l'habitat, par période de 10 années.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

CONSTRUCTION DE PETIT GABARIT

Est considérée comme construction de petit gabarit, une construction indépendante, légère et posée au sol et non habitable, de type abri de jardin, qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- sa hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- sa surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL - EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable, à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'1 m.

Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface d'emprise au sol des bâtiments et la surface de la parcelle.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur)

La clôture sur rue ne pourra pas dépasser l'alignement. Elle sera dans la forme, matériau et teinte, en harmonie avec la construction principale.

Dimensions maximales autorisées pour les clôtures sur rue.

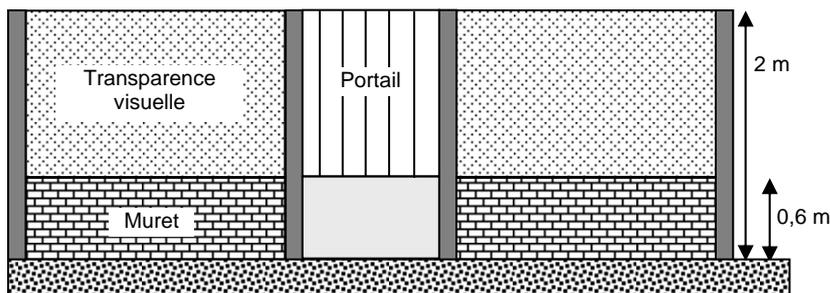
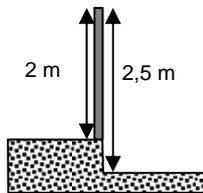


Fig. 1 Plan d'élevation de clôture

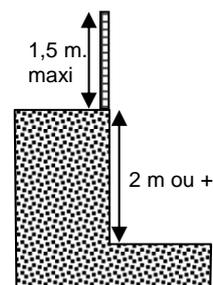
Clôture sur limites séparative

Les clôtures sur les limites séparatives de la parcelle concernée ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin.



Toutefois, lorsque la différence de niveau entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m, à condition qu'elles soient à claire voie.



DÉPÔTS ET DÉCHARGES

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut et de matériaux de construction ou au stockage de déchets, d'ordures et de matériels de constructions.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, etc...

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage et/ou de réserve, ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux.

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les équipements publics ou d'intérêt collectif comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public ou privé d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, crèche, les infrastructures de transport, etc...

EMPLACEMENTS RESERVES

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

ESPACE VERT ET ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Ne sont pas considérées comme espace vert ou espace vert de pleine terre, les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés).

Espace vert

Sont considérées comme espaces verts, les surfaces paysagées, perméables, et les terrains non bâti. Dans le cas d'infrastructures, l'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 50 cm.

Sont considérées comme espaces verts, les stationnements en evergreen selon les conditions suivantes :

- dans le cadre d'opération conduisant à la réalisation d'un seul logement, seule une place de stationnement en evergreen peut être comptabilisée comme espace vert
- dans le cadre d'une opération conduisant à la réalisation de trois logements ou plus, 2 places de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisées comme espace vert.

Espace vert de pleine terre

Sont considérées comme espaces verts de pleine terre, les surfaces libres de tout revêtement et imperméables ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type.

FRONT BÂTI

Constituent un front bâti les constructions dont la façade sur rue est implantée de limite en limite.

HAUTEUR

Niveau de référence

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris **au niveau du trottoir au droit de l'alignement** de la propriété sur la voie desservant le terrain.

Hauteur maximale ou "faîtage"

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment non comptés :

- les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ;
- les éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

Hauteur façade

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le terrain naturel au droit de la construction et le niveau le plus élevé de la façade (fig. 2).

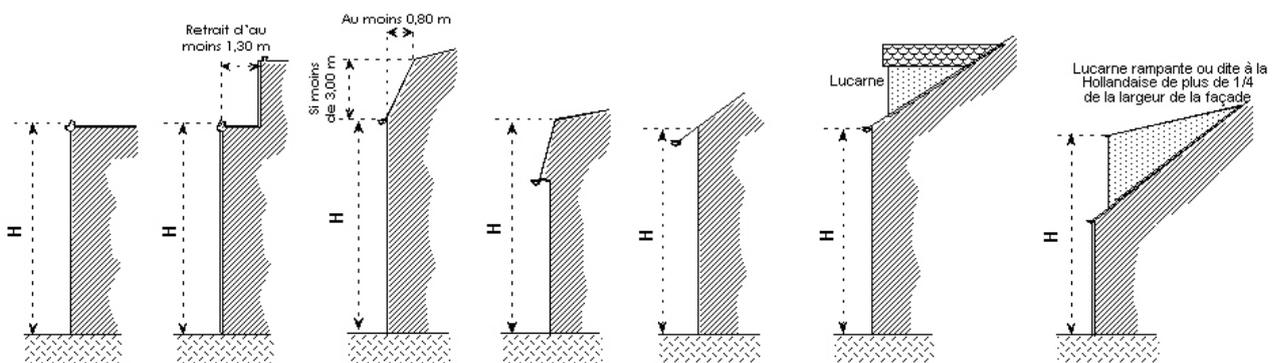


Fig. 2 - Mesures des hauteurs façades

Pour les toitures plates (toitures terrasses), la hauteur façade est mesurée au pied de l'acrotère, si sa hauteur ne dépasse pas 40 cm, ou à son sommet dans le cas contraire.

Les étages en attique ne seront pas comptés dans la hauteur façade, s'ils disposent d'un retrait d'au moins 1,3 mètre par rapport à la façade.

Pour les terrains en pente

Lorsque le terrain présente une pente supérieure ou égale à 10 %, on majorera ou minorera (selon la situation du terrain par rapport à la voie) la mesure de cette hauteur, du pourcentage de la pente (calculé entre l'alignement et la fin de la construction) rapporté à la distance entre l'alignement et le milieu de la construction, soit :

$$\text{Hauteur} = H \text{ de référence} \pm (\% \text{ de pente} \times \text{distance entre l'alignement et le milieu de la construction})$$

Exemple : pour un terrain présentant une pente de 12% et situé en contrebas de la voie, avec une construction de 10 m de profondeur implantée à 6m en retrait de l'alignement. La hauteur de référence, précisée à l'article 10 du règlement, (ici 10 m) sera minorée de 12% de [(10m/2) + 6m], soit de 1,32m. Elle sera donc de 8,68 m.

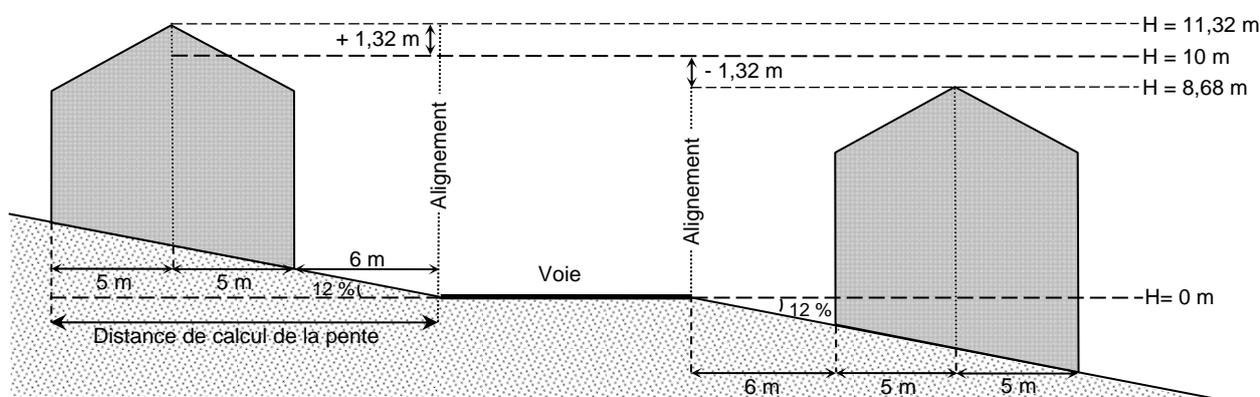


Fig. 3 - Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

Lorsque la **voie est en pente**, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 10 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du niveau de référence pris au milieu de la section.

LIMITE SEPARATIVE

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

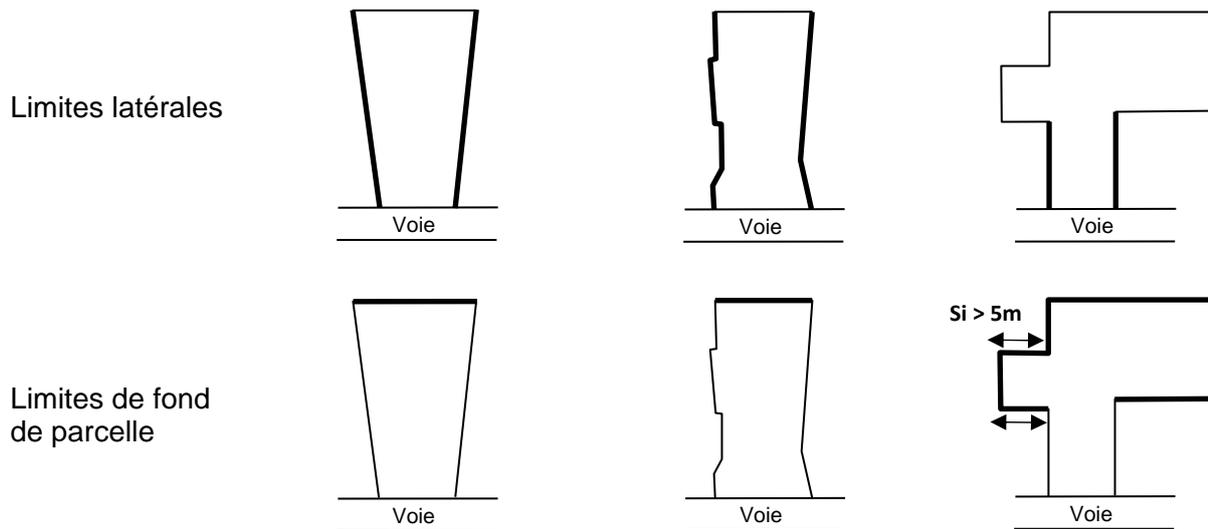


Fig. 4 - Les limites séparatives

LARGEUR DE FAÇADE DU TERRAIN

On appelle "largeur de façade", la largeur du terrain mesurée au droit de la construction.

LINÉAIRE DE FAÇADE

On appelle "linéaire de façade", la longueur totale des façades implantées sur rue.

MARGE DE REcul OU RETRAIT SUR ALIGNEMENT

La marge de reculement est le retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

PIGNON

Définition

Quand une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la façade implantée sur cette limite. Tout ouvrant sur un pignon est proscrit. Cependant les pavés de verre sont tolérés.

Façade pignon

On appelle « façade pignon », la façade latérale implantée en retrait des limites séparatives.

Longueur du pignon

La longueur du pignon est sa mesure sur la limite séparative.

PROPRIÉTÉ OU UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

En cas de division d'une unité foncière, les dispositions réglementaires s'appliquent à chaque lot issu de la division.

STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement et une bande de circulation permettant des manœuvres sans difficultés (soit 5m pour un stationnement perpendiculaire à la bande de circulation).

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

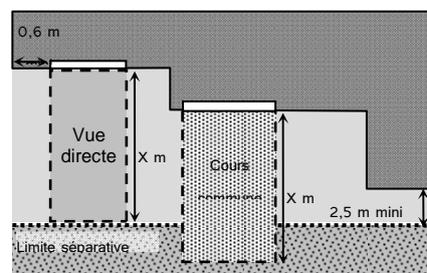
TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

VUES

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture et la longueur est définie à l'article 7 de chaque zone. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Il ne peut être créé de vue par côté ou obliques, à moins de 0,60 m de la limite de propriété avec le terrain voisin.



Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Dispositif écran : Système fixe d'occultation opaque ou translucide d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90m au-dessus du niveau du sol, du balcon ou de la terrasse.

VOIE ET VOIE NOUVELLE

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- Être ouvertes à la circulation publique
- Desservir au moins 3 propriétés distinctes
- Disposer des réseaux et éclairages nécessaires à leur fonctionnement.



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2 JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL EN DATE DU 26 SEPTEMBRE 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 7 NOVEMBRE 2017

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE PRESCRITE PAR ARRETE DU 1^{ER} AVRIL 2020



Sommaire

PREMIERE PARTIE – JUSTIFICATIONS	3
I – PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT LA REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS).....	4
I-1 – Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations d’Aménagement et de Programmation, zonage et règlement).....	6
I-2 – Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	14
I-3 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain	18
I-4 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d’évolution démographique identifiés dans le diagnostic.....	19
I-5 – Réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra communales et en particulier le SDRIF	21
II – JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU INITIAL	33
II-1 – Evolution des documents d’urbanisme	39
II-2 – Règlement des zones.....	44
II-3 – Autres limitations	75
DEUXIEME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT	85
I – LES ORIENTATIONS DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	84
II – LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	90
III – LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE.....	95

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses a été approuvé le 22 juin 2007. Il a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée en date du 19 octobre 2010.

Le présent document présente les justifications du PLU révisé, approuvé le 26 septembre 2016, ainsi que les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et explique les évolutions apportées depuis le PLU précédent. Il intègre de ce fait les évolutions apportées au règlement, au plan de zonage et au tableau des emplacements réservés par la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 7 novembre 2017 et celles relatives au règlement apportées par la modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté du 1^{er} avril 2020.

PREMIERE PARTIE
JUSTIFICATIONS

I - PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT LA REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD puis des orientations d'aménagement et de programmation, et enfin la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été élaborées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de tous ses habitants.

I-1 –TABLEAU DE SYNTHÈSE

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Renforcer l'identité de la commune	<p>Une image des quartiers à valoriser</p> <p>Des échanges entre les quartiers à développer</p> <p>Un centre-ville dont la place et la fonction sur le territoire ne sont pas suffisamment affirmées</p> <p>Une coupure physique de la ville en deux parties liée à l'autoroute qu'il conviendrait d'atténuer</p> <p>Un patrimoine vert, bâti, archéologique, ainsi que des perspectives paysagères à mettre en valeur et à protéger</p>	<p>Au regard du PADD, la question de l'identité de la commune est primordiale. La préservation de l'identité l'haÿssienne constitue l'un des trois grands objectifs du PADD.</p> <p>Ce grand objectif du PADD se décline en cinq axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels ▪ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique ▪ Requalifier les entrées de villes et renforcer l'identité du territoire ▪ Prendre en compte les risques et nuisances ▪ Mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21) <p>L'OAP du cœur de ville intègre la question de la valorisation de l'identité, par le biais de l'aménagement en coulée verte de la promenade de la Vanne, de l'aménagement de la rue des Tournelles dans le respect de son patrimoine architectural, et de la volonté de marquer l'entrée du centre-ville.</p> <p>L'OAP du secteur Paul Hochart intègre également cette question au titre de l'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas et du traitement et de la mise en valeur de l'entrée de ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La mise en valeur des sentiers est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire et se traduit par l'identification des sentiers sur le document graphique. Dans le règlement, des dispositions particulières sont fixées, notamment en zone UB, afin de garantir la protection et la mise en valeur de ces sentiers. ■ L'élargissement et la requalification des passages sous l'autoroute sont des objectifs qui ne trouvent pas directement leur traduction dans le règlement. Toutefois, le choix a été fait de délimiter l'emprise de l'autoroute en une seule zone, en vue de considérer cet espace dans sa globalité et comme une entité à part entière. Par ailleurs, cet espace est classé en zone UL, correspondant aux secteurs d'équipements. ■ La valorisation de l'image extérieure de la commune est traduite par la délimitation d'un zonage spécifique pour les entrées de ville et les axes structurants : la zone UB y compris son nouveau secteur UBb ainsi que le nouveau secteur UAc. Ces axes sont desservis par différentes lignes de bus. Un des objectifs est de favoriser la requalification urbaine sur cette partie de la ville. Afin d'accueillir de nouveaux commerces et services, une emprise au sol supérieure est autorisée, en cas de commerces en rez-de-chaussée. ■ La valorisation des atouts patrimoniaux est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire communal toutes zones confondues. La transcription se décline par un article 11 détaillé pour toutes les zones. ■ De plus, la valorisation des atouts environnementaux de la ville se traduit par la délimitation de zones naturelles (N), dont le règlement vise la protection et la mise en valeur, en distinguant une zone Na, pouvant accueillir des installations légères à vocation de loisirs et une zone Nb, pouvant accueillir des constructions d'intérêt général liées à l'aqueduc de la Vanne.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<p>Accompagner l'évolution de la population- Le logement</p>	<p>Poursuivre l'effort pour répondre aux besoins en termes de logements</p> <p>Favoriser une politique de réhabilitation et de traitement des espaces communs des quartiers d'habitat collectif fragilisés</p> <p>Apporter des réponses aux besoins de certaines catégories de population : étudiants, jeunes travailleurs, etc.</p> <p>Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire, tout en préservant leur paysage et leur identité actuelle</p>	<p>Dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants en termes de logements, le PADD a retenu plusieurs axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens Développer une offre de logements diversifiée en typologie, et qui soit à destination aussi bien des jeunes que des moins jeunes Permettre à chacun de trouver un logement qui corresponde à ses besoins et à ses moyens Favoriser un parcours résidentiel du logement social vers l'accession à la propriété ▪ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique Impulser une politique de requalification-réhabilitation et de traitement des espaces communs des quartiers d'habitat collectif fragilisés Engager un grand plan de rénovation des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre <p>L'OAP du secteur Paul Hochart, par le biais du renouvellement urbain du quartier à vocation notamment de logements, répond à l'objectif de renouvellement et de diversification du parc de logements.</p> <p>L'OAP de la future gare du Grand Paris Express intègre également cet objectif à travers la création d'une nouvelle offre de logements dans le cadre de l'aménagement d'un quartier autour de la future gare.</p> <p>L'OAP du cœur de ville va permettre, parallèlement à la requalification des espaces, de développer une nouvelle offre de logements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La réponse aux besoins en termes de logement s'est traduite par la délimitation des zones en deux grandes familles : <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs urbains largement constitués pour lesquels l'évolution est limitée et s'appuie en priorité sur une évolution plus qualitative du bâti existant : il s'agit des zones UAa, UAb, UB, UC (pour les collectifs) et UD (pour le pavillonnaire) ; - les secteurs de projet qui vont en priorité permettre, de manière encadrée, de répondre aux besoins dans le cadre d'une mixité sociale affirmée : il s'agit en particulier des zones UAm, UAr et UP. ■ Pour les zones UD, une distinction a été apportée afin de prendre en compte la topographie du territoire. La zone UDa concerne les zones d'habitat pavillonnaire du plateau ou du fond de la vallée de la Bièvre, tandis que la zone UDb est une zone d'habitat pavillonnaire à dominante paysagère, en coteau. ■ Dans la nouvelle zone UG, la réponse aux besoins en termes de logement est prise en compte, par le biais de l'autorisation de la destination logement, afin de permettre la réalisation des opérations de logements prévues dans cette zone.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<p>Accompagner l'évolution de la population- Les équipements</p>	<p>Mettre en place les dispositifs permettant d'atteindre environ 35 300 habitants à l'horizon 2025</p> <p>Prendre en compte le vieillissement de la population, en termes notamment d'équipements, d'habitat, de structures d'accueil adaptées et d'aménagement de l'espace public</p> <p>Equilibrer la répartition des équipements dans les divers quartiers</p>	<p>Le PADD donne comme ligne directrice l'objectif de renforcer l'attractivité de la ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements, ce qui induit d'équilibrer les équipements par rapport aux évolutions de l'habitat.</p> <p>Dans le domaine du sport, les orientations sont de réhabiliter les équipements sportifs existants et favoriser la construction de nouveaux équipements de proximité.</p> <p>Dans les domaines du scolaire, il s'agit de redimensionner les équipements scolaires en fonction des besoins actuels et futurs et d'augmenter les capacités d'accueil, notamment dans le quartier de Lallier.</p> <p>Dans le domaine de la culture, les principales orientations sont de créer un nouvel équipement public de type médiathèque en cœur de ville et de développer dans le cadre de l'arrivée du métro, et dans la partie Est de la ville, des équipements socio-culturels dans ce secteur.</p> <p>Des orientations visant les équipements scolaires et sportifs sont intégrées aux OAP de la Vallée aux Renards (requalification et/ou reconstruction de l'école maternelle) et du secteur Paul Hochart (création d'une école et d'un équipement sportif).</p>	<p>Les dispositions réglementaires répondant aux besoins en équipements sont déclinées de deux manières distinctes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ D'une part, dans toutes les zones urbaines, les équipements collectifs et les installations d'intérêt général sont autorisés et bénéficient de dispositions souples adaptées à leurs spécificités. ■ D'autre part, un zonage particulier leur est dédié, correspondant aux zones UL. Les dispositions réglementaires permettent de confirmer la vocation de sites existants (publics ou privés) mais aussi de conserver la possibilité de réaliser de nouveaux équipements et de disposer des surfaces adaptées aux besoins.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Se soucier ensemble de notre environnement – Protéger le cadre de vie	<p>Protéger et valoriser le patrimoine vert existant public et privé</p> <p>Protéger les paysages et les points de vue</p> <p>Mettre en œuvre des actions pour limiter les nuisances de l'autoroute</p> <p>Diminuer les nuisances au quotidien et notamment la pollution sonore</p> <p>Poursuivre la lutte contre les inondations et les efforts en matière d'assainissement</p> <p>Encourager les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables</p>	<p>En matière d'environnement et d'énergies renouvelables, le PADD comporte plusieurs orientations regroupées en trois grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels Préserver des espaces verts de proximité Réaménager la "Vanne" pour en faire une véritable coulée verte aménagée Faciliter le ramassage des déchets verts et le compostage dans les zones pavillonnaires Aménager la coulée verte départementale Bièvre-Lilas Favoriser la création de nouveaux jardins familiaux et de jardins potagers ▪ Prendre en compte les risques et nuisances Traiter les abords de l'autoroute A6 et viser à réduire ses nuisances Poursuivre la lutte contre les inondations liées au ruissellement et les efforts en matière d'assainissement ▪ Mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21) S'inscrire dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et tendre vers l'excellence environnementale, surtout dans les bâtiments communaux et les nouvelles constructions Encourager les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie <p>Par ailleurs, des orientations visant l'aménagement de la coulée verte de la promenade de la Vanne et l'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas sont intégrées respectivement dans les OAP du cœur de ville et du secteur Paul Hochart.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La prise en compte des différentes occupations du sol est traduite par une délimitation de zones destinée à identifier des dispositions relatives aux implantations, emprises, hauteurs spécifiques et propres à chaque occupation du sol. A l'intérieur de chacune des zones urbaines, le règlement introduit des dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques propres au secteur. ■ Par ailleurs, des « zones de protection » sont instaurées entre les zones d'activités et les quartiers d'habitat pavillonnaires afin d'assurer la cohabitation de ces différents modes d'occupation du sol. ■ Concernant l'objectif de limiter les nuisances générées par l'autoroute, une seule zone délimite l'emprise de l'autoroute, en vue de considérer cet espace dans sa globalité et comme une entité à part entière et de le classer en zone UL, correspondant aux secteurs d'équipements. ■ Concernant la préservation des paysages, le règlement et le zonage apportent des réponses de trois manières distinctes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une distinction pour la zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa). ▪ De plus, des dispositions particulières dans le règlement visent à la préservation des fonds de parcelles, notamment aux articles 6 et 7 des zones UB et UD. Des cœurs d'îlots verts à préserver sont repérés et identifiés au document graphique. Cette mesure visant à limiter la constructibilité en fond de parcelle permettra de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et ainsi de limiter le ruissellement et les inondations. ▪ Des marges de retrait d'inconstructibilité liées à la Bièvre et aux aqueducs de Rungis et de la Vanne sont créées. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée à moins de 13 mètres de la limite avec les aqueducs et à moins de 10 mètres de la limite avec la Bièvre. ■ Concernant la géothermie, l'utilisation de celle-ci est privilégiée dans le règlement, à l'article 4 de chacune des zones.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Se soucier ensemble de notre environnement – Développer le cadre de vie	<p>Développer et protéger les espaces verts</p> <p>Favoriser la découverte et l'appropriation des espaces verts par tous les habitants</p> <p>Promouvoir une qualité architecturale, et son insertion dans l'environnement</p>	<p>La commune de l'Haÿ-les-Roses souhaite favoriser un cadre de vie de qualité pour tous les Haÿssiens.</p> <p>Le PADD, par le biais de son grand objectif intitulé « L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée » prend en compte cette orientation de manière transversale, particulièrement au sein de plusieurs grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique, ce qui implique notamment de : Mettre en valeur les perspectives dégagées par le coteau sur la vallée de la Bièvre Valoriser les atouts patrimoniaux Encourager la revalorisation des façades de la rue des Tournelles ▪ Faire du parc de la Bièvre un élément majeur de l'identité de la commune Renforcer la liaison entre la mairie et la roseraie ▪ Requalifier les entrées de ville et renforcer l'identité du territoire ▪ Favoriser l'attractivité du centre-ville Repenser le cœur de ville autour de la place de l'Église Réanimer le centre-ville en aménageant autour de l'église et de la Roseraie un cœur de ville <p>Les OAP du cœur de ville, de la Vallée aux Renards et du secteur Paul Hochart s'inscrivent dans cet objectif général, via notamment le traitement et la mise en valeur / requalification des entrées de ville, le développement de nouveaux accès et liaisons douces, etc.</p> <p>Plus spécifiquement au sein de l'OAP du cœur de ville, cet objectif se traduit également par la création d'un nouveau cœur de ville pour L'Haÿ-les-Roses, sur le site de la place de l'Église et ses abords.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La prise en compte de l'aménagement de la coulée verte départementale est traduite par la délimitation sur le plan de zonage d'un emplacement réservé indicatif. ■ Des dispositions particulières dans le règlement visent la protection des espaces situés aux abords de l'axe de la Bièvre et de l'aqueduc de la Vanne. En effet, des marges de retrait d'inconstructibilité liées à la Bièvre et aux aqueducs de Rungis et de la Vanne sont créées. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée à moins de 13 mètres de la limite avec les aqueducs et à moins de 10 mètres de la limite avec la Bièvre. ■ Dans la zone UB et particulièrement dans la zone UD, des dispositions visent à garantir la protection et la mise en valeur des cœurs d'îlots.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
<p>Rendre la vie et la ville plus faciles / Combattre les inégalités de territoire Le maillage / les circulations</p>	<p>Favoriser les échanges entre quartiers</p> <p>Améliorer les liaisons avec les principales centralités du territoire : équipements, commerces, pôles de transport</p> <p>Créer des liaisons douces et piétonnes de qualité, dans une logique de réseaux, notamment en réaffirmant le rôle des sentiers</p> <p>Prendre en compte les principes et les objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France</p>	<p>Le PADD a identifié plusieurs axes complémentaires en matière de déplacements. Il s'agit, pour répondre aux besoins, de favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre et de privilégier la requalification des axes structurants et le développement des circulations douces. Afin d'agir sur les déplacements entrants et sortants de la ville ainsi que ceux internes à la commune, il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les accès vers les gares existantes et futures, - Réaménager les axes structurants en boulevards urbains, - Affirmer les aqueducs comme liaison piétonne privilégiée, - Valoriser l'accès aux principaux équipements de la ville, pour favoriser leur utilisation par chacun des habitants, - Etudier les possibilités de désenclavement de la Vallée aux Renards et de Lallier, - Affiner le maillage des quartiers, - Préserver le caractère des sentiers, - Aménager la rue des Tournelles dans le respect de son patrimoine architectural, - Repenser l'offre de stationnement ; fluidifier la circulation. <p>Dans l'ensemble des OAP, la démarche relative aux transports et aux déplacements est intégrée.</p> <p>Le projet du site Paul Hochart intègre très directement la problématique des circulations routières et douces. L'OAP pose également la question de la connexion entre les quartiers, à travers notamment la création de nouvelles voies et liaisons douces, y compris vers les quartiers des communes voisines (quartier Robert Lebon à Villejuif).</p> <p>L'OAP de la Vallée aux Renards intègre plusieurs orientations visant la requalification des rues actuelles, la création de nouvelles liaisons et l'ouverture du front bâti sur la partie centrale du quartier. L'objectif primordial étant d'assurer son désenclavement. Cet objectif est retranscrit dans l'OAP de la future gare du GPE qui verra la création d'un maillage de liaisons nouvelles, en complément de la réalisation de la future gare de l'Haÿ-les-Roses. Enfin, l'OAP du cœur de ville comprend plusieurs orientations visant la requalification, des créations nouvelles voire le maintien de liaisons existantes, ainsi que le développement de l'offre de parkings publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La volonté de valoriser les grands axes structurants de la ville s'est traduite par un zonage spécifique ; la zone UB, qui dispose de règles particulières visant leur mise en valeur et protège les sentiers identifiés au plan de zonage. Support de transports en commun et notamment de deux lignes mobiliennes, ces axes font l'objet d'une densification un peu plus importante que sur les autres secteurs de la ville. Lieux d'échanges et de passage depuis toujours, ils constituent la structure d'échanges Est / Ouest et Nord / Sud de la commune. La volonté est d'y favoriser le développement de petits collectifs accueillant commerces et activités en rez-de-chaussée. ■ Enfin, les obligations relatives au stationnement sont précisées dans chacune des zones et pour chaque catégorie de constructions. Une attention particulière est portée sur le stationnement avec l'objectif d'imposer des règles adaptées aux besoins. ■ La rue des Tournelles et d'autres ensembles urbains à préserver sont identifiés au plan de zonage. ■ Des emplacements réservés permettent d'affirmer des liaisons piétonnes (exemple : face au marché) et d'augmenter le gabarit de certaines voies afin d'y faciliter la cohabitation des différents modes de déplacement. ■ La mise en valeur des aqueducs de la Vanne et de Rungis par la création d'une marge de retrait d'inconstructibilité permet de mettre en valeur et favoriser cet axe transversal de déplacements doux sur la commune. Des nouvelles dispositions sont également instaurées dans la nouvelle zone UG afin de permettre la réalisation d'un nouveau maillage.

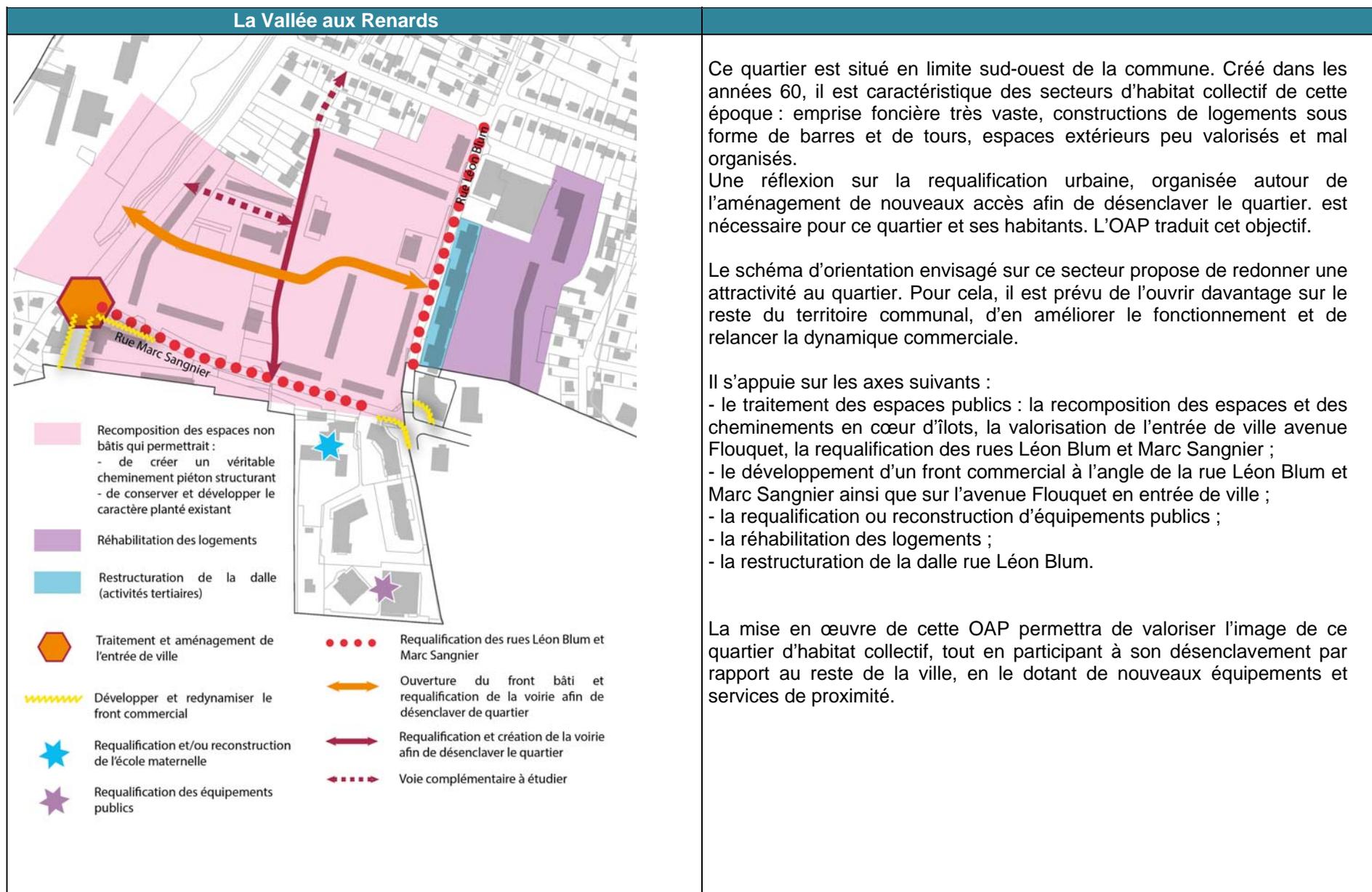
	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
<p>Rendre la vie et la ville plus faciles / Combattre les inégalités de territoire Le maillage / les circulations</p>	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale</p> <p>Développer une offre de stationnement autour des pôles commerciaux</p> <p>Répondre aux principales attentes des Haÿssiens en termes de loisirs, d'animations, d'activités culturelles, etc.</p>	<p>Les orientations générales visent d'une part le soutien à la création et la reprise de commerces et d'autre part, le développement des loisirs et de l'animation sur le territoire communal.</p> <p>Les axes retenus sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation des commerces le long des grands axes, - Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, - Améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics ; créer des emplacements de « dépose-minute » devant les écoles, partout où cela est possible, - Créer un nouvel équipement public de type médiathèque en cœur de ville, - Développer dans le cadre de l'arrivée du métro, et dans la partie Est de la ville, des équipements socio-culturels dans ce secteur, - Améliorer l'équipement numérique du territoire (fibre optique, FTTH). <p>Quatre secteurs de projet, identifiés chacun par une OAP, contribuent très directement à la mise en oeuvre du PADD sur ce thème ; il s'agit du cœur de ville, du secteur Paul Hochart, du projet de la Vallée aux Renards et du secteur de la future gare du GPE.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La traduction réglementaire participe activement à la mise en œuvre de ces objectifs du PADD. La mixité des fonctions est affirmée dans la quasi totalité des zones. Par ailleurs, pour renforcer la dynamique commerciale du centre ville, la vocation commerciale des rez-de-chaussée est souhaitée. En effet, un coefficient d'emprise au sol supérieur est autorisé en cas de rez-de-chaussée commerciaux. De plus, des axes commerciaux et artisanaux à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme sont identifiés dans les secteurs du centre-ville, de la Vallée aux Renards et du Carrefour du Petit Robinson. ■ La délimitation des zones UB répond également à l'objectif de mixité des fonctions et d'animation pour les principaux axes de la commune (emprise au sol augmentée pour les rez-de-chaussée commerciaux). ■ La délimitation de la zone UP, qui correspond à la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart », répond également à l'objectif de mixité des fonctions. Elle est notamment destinée à accueillir des locaux tertiaires et d'activités ainsi que des commerces. ■ Une zone UG est créée sur le secteur qui verra l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express. Il s'agit d'une zone aux fonctions mixtes destinée à accueillir notamment des locaux tertiaires et d'activités ainsi que des commerces.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
<p>Dynamiser et susciter le développement économique</p>	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale et économique de la ville, notamment de son centre étendu vers l'est</p> <p>Favoriser le développement, l'accueil et la diversification des activités économiques</p> <p>Accompagner et orienter la démarche de développement économique de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre</p>	<p>Les orientations générales visent d'une part à renforcer l'attractivité des commerces de proximité et d'autre part, à développer l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir la création et la reprise de commerces ; favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants <p>Redynamiser les quartiers en préservant et en développant les commerces de proximité Préserver l'activité des marchés forains et engager une réflexion visant à leur redynamisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faire de L'Haÿ-les-Roses une ville à la pointe de la création d'entreprises pour générer les emplois de demain <p>Engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois Conserver la vocation des secteurs d'activités économiques actuels. Développer de nouvelles activités le long de la RD7 sur le secteur de Paul Hochart et autour de la future gare du GPE.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préparer l'implantation d'un pôle économique aux abords de la future gare des « Trois communes » (métro ligne 14) <p>Profiter de l'arrivée d'une station de métro de la ligne 14 pour aménager une importante zone d'activités économiques Favoriser l'implantation de sièges sociaux de PME en tirant profit de l'arrivée du métro</p> <p>Les OAP du cœur de ville, du secteur Paul Hochart et de la future gare du GPE contribuent très directement à la mise en œuvre du PADD sur ce thème.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La délimitation des zones UB (grands axes), UF (zones d'activités économiques), UP (secteur de l'Allier Paul Hochart) et UG (future gare du Grand Paris Express) répond à cet objectif de développement économique. ■ La mixité des fonctions est affirmée dans la quasi totalité des zones. Par ailleurs, pour renforcer la dynamique commerciale du centre-ville, la vocation commerciale des rez-de-chaussée est incitée. De plus, des axes commerciaux et artisanaux à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16° du Code de l'urbanisme sont identifiés dans les secteurs du centre-ville, de la Vallée aux Renards et du Carrefour du Petit Robinson. ■ La délimitation des zones UB répond également à l'objectif de mixité des fonctions (emprise au sol augmentée pour les rez-de-chaussée commerciaux).

I-2 -LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le cœur de ville	
	<p>L'analyse menée dans le diagnostic a mis en évidence le manque de lisibilité du territoire de la ville dans sa globalité et notamment entre les quartiers Est et Ouest. Par ailleurs, le centre-ville doit être renforcé dans son rôle fédérateur entre les quartiers et dans ses fonctions de lieu d'échange et de convivialité.</p> <p>Afin de remédier à cette situation, la réflexion a été engagée sur la création du « cœur de ville » et le choix a été fait de l'élargir jusqu'à l'emprise de l'autoroute, afin qu'il franchisse le boulevard Paul Vaillant-Couturier en direction du marché Locarno. Cette décision marque également la volonté communale de mieux connecter les quartiers Est au centre-ville élargi. Ce choix est exprimé à travers l'OAP du cœur de ville.</p> <p>Les orientations définies visent à redonner au centre-ville sa fonction de « centre à vivre », accessible à l'ensemble des Haÿssiens, à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement d'une place publique, la place de la Roseraie, où un parc de stationnement sera aménagé soit en surface, soit en souterrain ; - la requalification autour de la rue Jaurès ; - la redynamisation du site du marché Locarno ; - le renforcement des commerces autour de la place de l'église, de l'avenue Aristide Briand et de la rue Jaurès. <p>L'OAP fait l'objet d'un projet global et cohérent, avec le traitement des délaissés d'autoroutes, la requalification des grands axes, ainsi que la création de liaisons piétonnes, notamment la promenade de la Vanne et les cheminements piétons reliant le groupe scolaire du centre au parc de la Roseraie.</p> <p>La mise en œuvre de cette OAP permettra d'apporter des réponses à plusieurs besoins (logements, commerces, stationnements), de contribuer au renforcement de la vitalité du centre-ville, et plus globalement au rayonnement de L'Haÿ-les-Roses à une échelle plus large.</p>

Le secteur Paul Hochart	
<p>Le plan illustre le secteur Paul Hochart, une zone triangulaire délimitée par la rue Paul Hochart au sud-ouest, la RD 7 à l'est, et une coulée verte au nord-ouest. Le secteur est coloré en rose et désigné comme à vocation mixte. Des symboles indiquent les aménagements prévus : un hexagone orange pour le traitement de l'entrée de ville, des lignes violettes en diagonale pour l'implantation d'activités et de commerces en front urbain, des flèches orange pour la création de voirie, une étoile bleue pour la création d'une école et d'un équipement sportif, et des flèches bleues pour la recherche de liaison avec le quartier Robert Lebon. Une légende à droite du plan explique ces symboles.</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur à vocation mixte : logements, activités, commerces, équipements Principe d'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas Traitement et mise en valeur de l'entrée de ville Création de voirie Création d'une école et d'un équipement sportif Recherche d'une liaison avec le quartier Robert Lebon (Villejuif) Implantation d'activités et de commerces en front urbain 	<p>La pointe Est de la commune, intégrée au quartier Paul Hochart, dispose de forts potentiels d'évolution. C'est pourquoi, la ville a impulsé un projet d'aménagement urbain.</p> <p>Engagée avant l'implantation de la ligne tramway, la ZAC Paul Hochart est toujours en cours de réalisation d'où le maintien de l'OAP sur ce secteur.</p> <p>L'objectif du projet urbain est de restructurer la pointe Est de L'Haÿ-les-Roses, notamment au regard de l'organisation et du maillage de ce secteur. Dans ce sens, le but recherché est la réalisation d'une véritable entrée de ville, intégrant logements, activités économiques et équipements. A une échelle supra-communale, l'ambition est de relier ce secteur avec le quartier Robert Lebon au nord, situé à Villejuif.</p> <p>La conception urbaine du site vise à requalifier ce secteur, en s'appuyant sur l'axe stratégique que constitue la RD 7, à travers les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation d'un véritable front urbain le long de la RD 7 à vocation mixte : logements, activités, commerces ; - la restructuration du maillage du secteur : avec l'aménagement de nouvelles voies de desserte automobile, cheminements piétons et percées visuelles ; - la création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RD 7, afin de renforcer son statut d'entrée de ville ; - la réhabilitation de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, qui viendra offrir une plus grande place aux piétons, en sécurisant ses traversées ; - l'aménagement de la coulée verte départementale, qui permettra de développer les liaisons douces, tout en constituant un axe de verdure de qualité.



La future gare du Grand Paris Express	
	<p>Le secteur à proximité de la future gare du Grand Paris Express fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>L'arrivée de la station des Trois Communes de la ligne 14 est l'occasion de requalifier ce secteur.</p> <p>Le schéma d'orientation propose de réorganiser le fonctionnement de ce quartier en créant un nouveau maillage afin de le connecter au reste de la ville.</p> <p>L'enjeu est de réaménager ce quartier afin de répondre aux exigences de la future gare en termes d'accessibilité, de densification, et d'équipements publics. En effet, ce secteur doit constituer une nouvelle polarité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses.</p> <p>Les objectifs sont multiples et portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rénovation du parc de logements collectifs ; - la construction de logements et d'activités tertiaires et le développement de l'offre commerciale ; - la résidentialisation et la requalification des bâtiments au nord du quartier ; - la reconstruction du groupe scolaire Lallier et de l'équipement sportif. <p>De par leur proximité avec la gare et de la vocation attendue de ce quartier, les zones pavillonnaires situées aux abords de la future gare constituent des secteurs à potentiel de mutabilité.</p>

I-3 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au regard de la nécessité de développer une offre nouvelle de logements, la priorité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses est donnée aux potentiels identifiés au sein des zones déjà urbanisées.

Les besoins en logements seront tous comblés par une intensification raisonnée de la Ville existante. En effet, le volet développement du projet de territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses se décline uniquement dans le cadre d'opérations de requalification et de renouvellement urbain, ce qui se traduit par une non consommation d'espaces naturels.

Par conséquent, le projet de territoire de L'Haÿ-les-Roses est conforme aux textes de loi (Art L121-1 de la loi SRU) et au SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, puisque la Ville adopte un parti d'urbanisme visant à « construire la ville sur la ville » et à limiter l'étalement urbain.

Le projet permet de favoriser le renouvellement urbain et d'orienter la création des nouveaux logements et des nouveaux emplois à proximité des équipements, des services et des transports collectifs :

- Secteur du centre-ville : des opérations de logements sont programmées sur plusieurs sites (l'opération centre-ville, la Pointe du Calvaire, la rue des Tournelles...) généreront la création nouvelle d'environ 400 logements ;
- Secteur de projet de la future gare du Grand Paris Express : aménager une importante zone d'activités économiques (activités/pépinières, et/ou entreprises, habitat (résidence infirmières et/ou étudiants), commerces de proximité) ; favoriser l'implantation de sièges sociaux de PME en tirant profit de l'arrivée du métro ;
- Secteur Paul Hochart : réaliser une véritable entrée de ville, intégrant logements, activités économiques et équipements ;
- Secteur du carrefour du Petit Robinson : créer autour de ce carrefour une mixité fonctionnelle en favorisant le développement des commerces en rez-de-chaussée ; favoriser la création de logements aux abords immédiats du carrefour ;
- Secteurs de projets ponctuels : permettre la réalisation d'opérations de logements sur des sites ponctuels (110 rue de Bicêtre, etc.).

I-4 -LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

L'Haÿ-les-Roses était à l'origine un village rural qui jusque dans les années 50 a connu une évolution lente.

Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence liée à la présence de pôles économiques proches et de voies de communication ont profondément bouleversé cette vie de village traditionnel.

Toutes ces terres ont peu à peu disparu au profit de quelques lotissements pavillonnaires puis d'importants groupes de logements, à partir du milieu des années 50. L'évolution démographique traduit cette transformation : 816 habitants en 1900, 7 707 en 1926, 8 016 en 1946, 10 269 en 1954 et près de 31 000 aujourd'hui. La population l'haÿssienne, après avoir connu une période de croissance jusqu'en 1976 (où elle a atteint 32 000 habitants), a diminué pour se stabiliser aujourd'hui à un peu plus de 31 000 habitants.

Le rythme de production de logements dans le cadre du PLU et l'impact sur l'évolution démographique

Depuis 2006, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,4. On émet l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par résidence principale va globalement baisser dans les prochaines années en raison l'évolution générale de cet indicateur constatée dans toutes les communes, notamment à l'échelle de la Petite Couronne, et la typologie de l'offre future qui va développer principalement des logements collectifs et des logements plus spécifiques pour jeunes et personnes âgées.

Un objectif d'évolution démographique qui tend vers le seuil de 35 300 habitants à l'horizon 2025.

En partant du fait que la population actuelle est de 31 168 habitants avec un taux d'occupation par logement de 2,4 et compte tenu des éléments rappelés ci-avant, le nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique d'environ 35 300 habitants à l'horizon 2025 serait de l'ordre de 1 750 logements.

Le PLU met en place les dispositifs qui vont permettre d'atteindre les objectifs de production nouvelle de logements.

Sur les 1 750 logements prévus à l'horizon 2025, 1 450 environ seront construits dans le cadre des sites de projets. Ces projets se distinguent en trois types.

1. Des secteurs de projet existants déjà engagés :

Il s'agit en particulier du secteur Paul Hochart. La phase de rénovation urbaine est déjà engagée dans ce quartier, elle a généré à ce jour la construction de près de 430 logements (y compris les 236 chambres de la résidence sociale). La rénovation urbaine doit se poursuivre ces prochaines années, avec un peu plus de 200 logements devant être réalisés dans ce quartier dans le cadre de la poursuite et de l'achèvement de la ZAC.

2. Des secteurs nouveaux à développer et à mettre en œuvre :

Deux principaux secteurs de la ville sont concernés : le centre-ville et le secteur de la future gare du Grand Paris Express.

Pour le centre-ville, un certain nombre d'opérations nouvelles sont prévues à l'horizon 2025. Cinq sites sont à ce jour identifiés (parmi eux l'opération centre-ville, la Pointe du Calvaire, la rue des Tournelles...), ils correspondent au total à la réalisation d'environ 400 nouveaux logements.

Pour le secteur de la future gare, deux sites sont identifiés pour la réalisation de logements : le site des écoles qui verra la construction d'environ 700 logements et le site des pavillons environ 150 logements, soit une perspective de 850 logements à l'horizon 2025.

3. Des sites de projet de logements ponctuels :

A ce jour, deux sites de projet connus doivent recevoir des programmes de logements : le carrefour du Petit Robinson et le site du 110 rue de Bicêtre. Au total, un peu plus de 170 logements sont à ce jour envisagés sur ces deux sites.

Par ailleurs, en complément des potentialités identifiées ci-avant, les perspectives de construction de logements à l'horizon 2025 intègrent la part des logements liée au potentiel de mutabilité des autres quartiers (zones UB et UD). Ce potentiel est défini sur la base de l'évolution du nombre de logements construits dans ces quartiers depuis ces 5 dernières années. Depuis 2012, la moyenne annuelle de construction de logements est de 30 logements par an. Dans cette perspective, pour les dix prochaines années, on estime à environ 300 le nombre de nouveaux logements qui pourront être réalisés dans les zones UB et UD.

Au regard des sites de projet identifiés et des potentialités existantes dans le diffus, le rythme de construction moyen annuel est d'environ 150 logements, ce qui est conforme avec les objectifs de construction imposés par les instances supra communales.

I-5 -LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES ET EN PARTICULIER LE SDRIF

Le PLU s'attache à prendre en compte l'ensemble des prescriptions supra-communales, telles qu'elles figurent dans le Porter à Connaissance.

➔ L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Cet article fixe les obligations et enjeux à prendre en compte dans le PLU. Il se décline en trois thèmes :

1- Equilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels

Les orientations du PADD assurent un équilibre entre le renouvellement urbain (développement du centre-ville, réhabilitation des quartiers construits dans les années 50/70, requalification de la pointe Est de la ville), un développement urbain maîtrisé par la rédaction d'un règlement qui prend en compte les gabarits et la protection des espaces naturels et des paysages (parc de la Roseraie, vallée de la Bièvre, aqueduc, etc.).

2- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat

Le PLU assure la diversité des fonctions urbaines : habitat, emploi (en prévoyant l'accueil d'activités économiques diversifiées), équipements, zones de loisirs. Il permettra de conserver une réelle mixité sociale dans l'habitat et il prévoit des capacités de construction suffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements.

Parmi les logements nouveaux, l'accent sera mis sur la mise en œuvre d'une réponse diversifiée aux besoins spécifiques. La réponse qui sera apportée est adaptée aux capacités de la commune en matière de foncier disponible, mais aussi à la capacité des réseaux d'infrastructure et des équipements publics actuels et futurs.

3- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, maîtrise des besoins en déplacements, préservation de la qualité de l'air, l'eau, le sol et le sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des paysages, réduction des nuisances sonores...

Le PLU envisage un certain nombre de mesures pour la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, notamment par le rapprochement habitat/emploi et la mise en œuvre d'un réseau de circulations douces. Il s'appuie notamment sur un développement dans les secteurs les mieux desservis par les transports actuels ou à venir (future gare du Grand Paris Express).

Le PLU comprend des mesures pour préserver la qualité des paysages (vues depuis les coteaux, maîtrise des implantations publicitaires et des enseignes), des espaces verts (promenade de la Vanne et future coulée verte départementale), de la qualité de l'air (maîtrise des déplacements, réorganisation du stationnement dans le centre-ville et développement des circulations douces), de la qualité de l'eau (infiltration des eaux pluviales, réouverture de la Bièvre), des nuisances sonores liées principalement à l'autoroute et aux zones d'activités.

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013.

Le PLU de L'Haÿ-les-Roses doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.



Extrait carte SDRIF

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

- **Les secteurs à fort potentiel de densification :**

Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le SDRIF a identifié 3 secteurs à fort potentiel de densification en limites communales :

- Un secteur à l'extrémité Est de la commune au niveau de la ZAC Paul Hochart,
- Deux secteurs au nord et nord-est liés à la ZAC Campus Grand Paris de Villejuif,
- Un secteur à l'ouest à cheval avec le département des Hauts-de-Seine (commune de Bourg-la-Reine).

PRISE EN COMPTE :

Le PADD donne des orientations fortes à ces secteurs d'aménagement :

Pour le secteur à l'extrémité Est :

- *Engager un grand plan de rénovation des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre en s'appuyant sur l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Société du Grand Paris (SGP) et les partenaires institutionnels*

Par ailleurs, pour ce secteur, une OAP vient préciser les principes d'aménagement et les évolutions prévues dans le quartier Paul Hochart.

Pour les deux secteurs au Nord et Nord-Est liés à la ZAC Campus Grand Paris de Villejuif :

- *Engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... (Pôle de recherche et de développement économique autour de l'Institut Gustave Roussy) dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois,*
- *Renforcer la vocation des secteurs d'activités économiques sur le secteur Gabriel Péri. Ce dernier ne fait pas l'objet de densification en termes de logements. La densification de logements s'opère en contrepartie sur l'axe Paul Vincent Couturier où plusieurs projets de logements sont en cours.*

- **Les orientations sur les espaces urbanisés : les quartiers à densifier à proximité des gares**

Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Le SDRIF indique que « dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

La moitié Est du territoire communal ainsi que les franges Nord-Ouest sont concernées par l'orientation « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Par ailleurs, l'ensemble des zones urbaines de la ville est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme espace urbanisé à optimiser.

PRISE EN COMPTE :

La future gare du GPE s'inscrit au cœur du quartier Lallier-Bicêtre, identifié dans le PADD comme un secteur de renouvellement urbain important qui doit voir la création d'un second cœur de ville, majoritairement à dominante économique. Une OAP, dont la future gare du GPE constitue la base, précise son développement. L'objectif est de profiter de l'arrivée future de la gare de L'Haÿ-les-Roses « 3 communes » (ligne 14) pour engager une opération de rénovation urbaine et impulser un nouveau dynamisme à l'échelle du quartier.

Le secteur Paul Hochart, situé à proximité immédiate du passage du tramway T7, en limite communale, est identifié au PADD comme l'un des principaux secteurs d'évolution urbaine dans les années à venir. A l'instar du quartier Lallier-Bicêtre, une grande opération de rénovation urbaine doit se poursuivre dans le quartier Paul Hochart. Une OAP précise également le développement de ce quartier. L'objectif est d'y développer un programme d'aménagement d'ensemble comprenant des fonctions mixtes (logements, activités, commerces, équipements) tout en continuant à bénéficier du passage du T7 qui permet de connecter L'Haÿ-les-Roses à la fois au métro parisien (ligne 7) et au pôle d'emplois Orly-Rungis, dans le but bien précis de redonner à ce quartier un nouvel élan.

Enfin, sur les franges Nord-Ouest du territoire communal, le dispositif a évolué dans le secteur du carrefour du Petit Robinson afin de le requalifier et d'offrir la possibilité d'y implanter des commerces et services. Par ailleurs, les droits à construire ont été développés pour favoriser la création de logements.

En conclusion, la Ville de l'Haÿ-les-Roses respecte l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine » par le biais d'une part, de l'atteinte de l'objectif démographique de 35 300 habitants à l'horizon 2025, qui correspond à une augmentation de la population municipale de l'ordre de 13%. D'autre part, la création d'activités économiques rendue possible par la réalisation du futur quartier de la gare, ainsi que par la requalification et le renouvellement du secteur Paul Hochart et plus ponctuellement dans les autres quartiers de la ville (centre-ville, carrefour du Petit Robinson, etc.) devrait permettre l'augmentation d'au moins 5% de la densité humaine. En cumulant ces orientations, la Ville s'assure de la compatibilité du projet du PLU avec le SDRIF sur l'atteinte de cet objectif.

De plus, l'ensemble des projets de construction, par requalification et renouvellement urbains, prévus à l'horizon 2025 sur les sites précités permettent à la Ville de respecter l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

En effet, à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densification des espaces d'habitat à l'échelle communale soit un potentiel de construction d'au moins 1980 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Or il est prévu à l'horizon 2025, 1 750 logements dont 1 450 environ seront construits dans le cadre des sites de projets. Au vu du rythme annuel élevé, les 230 logements restants se réaliseront à l'horizon 2030.

- **Les espaces à préserver ou à valoriser**

Le SDRIF indique que ces espaces doivent être préservés :

- « Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver » ;
- « Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. ».

Les principaux espaces verts (parc départemental de la Roseraie, Jardins de la Bièvre ...) de la commune sont identifiés comme espaces verts et de loisirs à préserver. Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont identifiées. Ainsi, une continuité de type liaison verte sur l'extrémité Est de la commune correspondant à la coulée verte départementale « Bièvre-Lilas » qui relie le parc des Lilas à Vitry-sur-Seine au parc départemental des Hautes Bruyères à Villejuif, une continuité écologique traversant la commune du Nord au Sud sur sa partie Ouest longeant la partie enterrée de la Bièvre (continuité également identifiée comme une liaison reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain dans le SRCE), et une continuité de type liaison verte reliant la roseraie du Val-de-Marne au parc Petit-le-Roy de Chevilly-Larue sont recensées au SDRIF.

PRISE EN COMPTE :

L'ensemble des espaces verts et de loisirs de la commune sont identifiés au PADD comme espaces à conserver. Par ailleurs, des orientations visant à poursuivre les aménagements de la coulée verte départementale, à transformer la Vanne en véritable espace vert et à renforcer la trame verte entre les quartiers séparés par les emprises de l'autoroute A6, sont mises en place au sein du PADD.

De plus, l'OAP sur le cœur de ville rappelle la volonté d'aménagement de la promenade de la Vanne en coulée verte. Il en est de même pour l'OAP du secteur Paul Hochart qui identifie le principe d'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas au droit notamment de l'actuel chemin des Bouteilles.

➤ Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), a été approuvé le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020.

Le PDUIF définit trois grands objectifs et fixe neuf « défis » à relever.

Les trois grands objectifs sont :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF sont :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PADD de L'Haÿ-les-Roses intègre un axe « favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre-ville ».

Le PLU prend en compte les orientations du PDUIF à travers les dispositions prises pour le développement des liaisons douces à l'échelle globale de la commune et dans les déplacements au sein des quartiers. A l'échelle communale, les projets d'aménagement de la promenade de la Vanne, d'aménagement de la vallée de la Bièvre et la création de la coulée verte départementale contribuent à la diversification des modes de déplacements urbains. Les modes doux (vélos, marche à pied) sont ainsi valorisés. A une échelle plus fine, plusieurs liaisons douces sont envisagées afin de faciliter les échanges au sein même des quartiers : nouveau maillage dans le cœur de

ville, notamment entre le groupe scolaire du Centre et le parc départemental de la Roseraie via la place de l'Église, voies piétonnes dans le projet du quartier Paul Hochart et dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de la Vallée aux Renards, ... De même, les aménagements de certains grands axes de la ville en boulevards urbains assureront des déplacements plus efficaces sur le territoire, tout en privilégiant les modes de déplacements doux.

Par ailleurs, concernant les obligations en matière de stationnement, il reste conforme aux objectifs en matière d'obligation sur les voitures, et inclut des obligations de réalisation en matière de vélos.

L'aménagement du stationnement sur le domaine public est également pris en compte dans le PLU. Pour l'OAP du cœur de ville, le développement de l'offre de parkings publics devrait contribuer à maîtriser la fréquentation automobile dans le centre-ville.

En termes réglementaires, le PLU prend en compte ces orientations de la manière suivante :

- Identification des sentiers sur le plan de zonage,
- Délimitation d'emplacements réservés pour les liaisons piétonnes,
- Classement de l'aqueduc en zone N,
- Délimitation d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies,
- Création de nouvelles voies de désenclavement,
- Elaboration d'un article 12 du règlement qui respecte les dispositions du PDUIF,
- Mise en œuvre de la coulée verte départementale.

➤ Le Programme Local de l'Habitat

La communauté d'agglomération du Val-de-Bievre disposait d'un PLH 2010-2015 dont l'objectif annuel de construction était de 1 226 sur l'ensemble du territoire intercommunal. La durée d'application du PLH a été prolongée sur deux ans, soit jusqu'en 2017.

Pour L'Haÿ-les-Roses, l'objectif de construction du PLH était porté à 157 logements neufs par an.

Entre 2010 et 2013, le nombre de logements neufs livrés à L'Haÿ-les-Roses a été en-deçà des objectifs prévisionnels du PLH.

• PRISE EN COMPTE :

Le rythme de construction affiché dans le PADD est d'environ 150 à 160 nouveaux logements par an à l'horizon 2025. Le PADD respecte ainsi les objectifs fixés dans le PLH 2010-2015.

Par ailleurs, la programmation de logements prévue sur les années 2014 à 2017 (au regard du nombre important de logements autorisés dans la commune depuis 2010, soit environ 200 logements par an en moyenne) dépasse les objectifs prévisionnels du PLH et ceux affichés dans le PADD.

➤ Les dispositions en matière d'habitat et de diversité des fonctions urbaines

1. Prise en compte de la diversité de l'habitat

La diversification de l'offre en matière d'habitat est pleinement prise en compte dans le PLU. Il permettra la réalisation de différents types de logements pouvant s'adapter aux besoins des habitants de la ville et suivant l'évolution de leurs conditions de vie : logements aidés, accession à la propriété, logements étudiants et pour jeunes travailleurs,...

2. L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, la commune de l'Haÿ-les-Roses, en tant que commune de plus de 5 000 habitants, figure au schéma départemental qui a été approuvé et cosigné par le Préfet et le Président du Conseil Général en avril 2003.

Toutefois, par arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 4 octobre 2007, le schéma départemental du Val de Marne a été annulé. Conformément à la législation, la Préfecture a entamé une procédure d'élaboration d'un nouveau schéma. Dans l'attente, ces objectifs sont maintenus. A l'heure actuelle, aucune localisation définitive n'a été arrêtée.

La communauté d'agglomération du Val-de-Bievre, compétente en matière d'habitat, a ainsi repris la proposition du schéma départemental pour répartir les 58 places qu'elle doit réaliser. Quatre terrains ont été retenus pour l'accueil des gens du voyage sur la CAVB dont celui de la Voie des Postes à l'Haÿ-les-Roses.

Au regard des objectifs définis par le schéma, la commune de l'Haÿ-les-Roses a déjà identifié un terrain d'accueil pour les gens du voyage, dont la superficie permettrait d'accueillir 13 emplacements de 150 m² soit 1 950 m². Ce terrain a été classé en zone UL (zone d'équipements) et bénéficie d'un emplacement réservé indicatif à ce titre.

3. Activités commerciales

Le PLU garantit, autant que possible, la diversité des activités commerciales et la qualité des services offerts à la population. Le renforcement et le développement de la dynamique commerciale et économique seront mis en œuvre par le PLU, notamment sur le secteur du centre-ville qui propose une extension vers l'est, et dans les pôles de quartiers qui constituent des points de repère importants pour les habitants (commerces de proximité). Des axes commerciaux et artisanaux à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme sont identifiés dans les secteurs du centre-ville, de la Vallée aux Renards et du Carrefour du Petit Robinson.

Le PLU propose également d'inciter les bailleurs à réhabiliter et à moderniser les pôles commerciaux de quartier. Il s'agira ainsi d'offrir aux habitants des services de proximité de qualité, accessibles et diversifiés.

Enfin, le PLU cherchera à accompagner et à orienter la démarche de développement économique de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

➤ Protection et mise en valeur des monuments historiques, des sites et des paysages

Concernant la préservation des paysages, le PLU met en place, à travers le règlement et le zonage, une protection des espaces verts ainsi que des vues sur la vallée de la Bièvre depuis les coteaux. Cette protection se traduit par :

- Une distinction en zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa).
- Des dispositions particulières dans le règlement qui visent la préservation des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots. En effet, des dispositions particulières ont été établies pour les parcelles situées en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne ou de la Bièvre. Pour ces terrains, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 13 mètres de la limite avec l'aqueduc ou la Bièvre, à l'exception des constructions non fondées d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Par arrêté préfectoral du 10 août 2005, la Roseraie du Conseil général du Val-de-Marne, ancienne Roseraie Gravereaux, délimitée par ses murs et ses haies, est inscrite au titre des monuments historiques, dans sa totalité ainsi que le pavillon néo-roman et la guérite d'entrée.

Par ailleurs, le périmètre de protection des Monuments Historiques a été modifié suite à une proposition de PPM (Périmètre de Protection Modifiée) réalisée en concertation avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les regards de l'aqueduc ont été inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 10 février 1988.

Un débord de périmètre de protection modifié, généré par l'église Sainte-Colombe de Chevilly-Larue, inscrite par arrêté du 19 octobre 1928 vient s'étendre sur la commune de l'Haÿ.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme sera interdite, sauf si la menace de ruine de l'édifice est avérée.

➤ Les contraintes liées à l'environnement

1. Bruits aux abords des infrastructures de transport terrestre

Dans le zonage et le règlement, le PLU prend bien en compte les classements sonores de la voirie nationale et départementale. Les nuisances sonores sont importantes aux abords de l'autoroute. Le PLU confirme la volonté de la ville d'obtenir de la part de l'Etat la mise en œuvre de négociations et de financements pour leur classement en « points noirs bruit » et pour l'isolation acoustique des façades. La carte et l'arrêté préfectoral de classement des zones de bruits sur la commune sont mis en annexe du PLU.

2. Le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Le Plan départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Val de Marne a été approuvé le 22 août 1997 par arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France.

En application de l'article L.541-15 du Code de l'environnement, « *les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans les domaines de l'élimination des déchets [...] doivent être compatibles avec [ce plan]* ». A ce titre, le PLU prévoit de suivre les orientations de ce schéma. Le PLU précise, en annexes, les systèmes d'élimination des déchets et donne les emplacements retenus pour leur stockage et leur traitement.

3. Prévention des risques naturels

Inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Lorsque ce document sera approuvé, il sera joint en annexe du PLU et vaudra servitude d'utilité publique.

Mouvements de terrain

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain par affaissement et effondrement des terrains a été prescrit par arrêté préfectoral du 1er août 2001. Lorsque ces documents seront approuvés, ils seront joints en annexe du PLU et vaudront servitude d'utilité publique.

Dans l'attente de l'approbation de ces plans, les zones de carrières sont identifiées dans les annexes servitudes du PLU.

➤ Servitudes d'utilité publique

Le PLU prend en compte des servitudes d'utilité publique. Aucune abrogation de servitudes d'utilité publique n'est à signaler par rapport au PLU approuvé en 2007.

L'ensemble des servitudes d'utilité publique figure en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (annexes servitudes).

➤ Eaux et milieux aquatiques

1. Assainissement

Le plan des réseaux d'assainissement est annexé au PLU (annexes sanitaires).

Le règlement d'assainissement départemental est également mis en annexe (annexes sanitaires).

2. Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures ont été adoptés par le comité de bassin en date du 29 octobre 2009, puis arrêtés le 20 novembre 2009. Ils sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma (orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de quantité et de qualité des eaux) ainsi qu'avec les huit objectifs de protection qui y sont définis.

3. Le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre est en cours d'élaboration. Le projet de SAGE a été adopté par la Commission Locale de l'Eau en date du 7 novembre 2014.

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma ainsi qu'avec les cinq enjeux qui y sont identifiés.

Pour la commune de L'Haÿ-les-Roses, le SAGE identifie spécialement une zone humide correspondant à une partie des jardins de la Bièvre, aujourd'hui en espace naturel : le plan de zonage identifie le secteur des jardins de la Bièvre en zone naturelle (zones Na et Nb) et les espaces des zones urbaines qui le permettent en « cœur d'îlots verts à préserver », au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

II - JUSTIFICATION DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL INSTAURÉES PAR LE RÈGLEMENT ET ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU INITIAL

Introduction

Le règlement et le plan de zonage de l'Haÿ-les-Roses sont le fruit d'une réflexion qui repose sur la volonté de retranscrire règlementairement l'ensemble des objectifs du PADD, tout en prenant en compte les spécificités de chaque entité de la ville. Cette ligne directrice se retrouve à la fois sur le plan de zonage et dans le règlement écrit.

Le zonage vise à renforcer la structure et l'identité de la commune, à travers un découpage simple et cohérent des zones, prenant en considération chaque entité de la ville. A ce titre, la prise en compte des formes urbaines a été affirmée, à travers la délimitation des zones : UA (centre-ville), UB (grands axes), UC (collectifs), UD (pavillonnaires), UF (activités), UG (Gare du GPE), UL (équipements) et N (naturel).

Le plan de zonage se compose de 9 zones qui peuvent se regrouper en 5 grandes familles :

- les zones urbaines faisant l'objet d'évolution douce : UAa, UAb, UAc et UC et UD ;
- Les zones urbaines correspondant aux grands axes : UBa et UBb
- les zones urbaines à vocation spécifique : UF et UL ;
- les zones urbaines de projet : UAm, UAr, UG et UP ;
- Les zones naturelles Na et Nb.

Présentation des zones

La zone UA :

Cette zone correspond au centre-ville. Elle comporte 5 sous secteurs afin de distinguer le centre ancien (UAa), le centre moderne (UAb), le carrefour Paul Vaillant Couturier/Henri Thirard (UAc) et les secteurs de projets (UAm et UAr).

La zone UAa désigne le centre ancien de L'Haÿ-les-Roses, qui correspond au cœur historique de la ville et qui se caractérise par des constructions traditionnelles à l'alignement sur rue et se développant souvent autour de cours.

L'objectif pour cette zone est de préserver les caractéristiques urbaines existantes et notamment architecturales en préservant les gabarits actuels.

La zone UAb correspond au centre-ville moderne, intégrant une forte mixité fonctionnelle dominée par l'habitat et des commerces de proximité. L'objectif est, d'une part, de prendre en compte les caractéristiques du centre-ville moderne et de le faire évoluer en renforçant sa fonction commerciale.

La zone UAc correspond au carrefour de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue Henri Thirard. L'objectif est de créer autour de ce carrefour une véritable place d'entrée du centre-ville en développant des commerces de proximité et des logements.

La zone UAm désigne le secteur de requalification de la place du marché. L'objectif est d'étendre les fonctions du centre-ville pour ce secteur, organisé autour d'une nouvelle place du marché, trait d'union entre les parties Est et Ouest de la commune.

La zone UAr désigne quant à elle le secteur de projet de la place de la Roseraie. La délimitation de cette zone vise à créer un nouveau « cœur de ville », qui permettra de valoriser l'entrée de la Roseraie en créant une nouvelle place publique structurée par des éléments bâtis comprenant logements et commerces.

La zone UB :

La délimitation de la zone UBa concerne les grands axes structurants à mettre en valeur. L'objectif est de renforcer le caractère urbain de ces grands axes en autorisant ou imposant un bâti continu et de gabarit plus élevé (13 mètres au faîtage pour les constructions situées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, et 10 mètres au-delà) et en favorisant le développement des commerces en rez-de-chaussée (augmentation de l'emprise au sol en cas de rez-de-chaussée commerciaux).

La zone UBb désigne quant à elle le carrefour du Petit Robinson. L'objectif est de créer autour de ce carrefour une mixité fonctionnelle en favorisant le développement des commerces en rez-de-chaussée (50% minimum de la surface de plancher doivent être destinés à un usage commercial pour les locaux en rez-de-chaussée).

La zone UC :

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat collectif. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti, que dans la taille des parcelles.

L'objectif principal de cette zone est de conforter les caractéristiques urbaines et paysagères actuelles et d'autoriser les évolutions mineures du bâti existant (travaux de rénovation, de réhabilitation...), en cohérence avec l'environnement.

La zone UD :

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire et où la volumétrie des bâtiments est faible (hauteur de 7 m en façade et 10 m au faîtage). 2 sous-secteurs sont identifiés. Ils présentent des caractéristiques générales identiques qui évoluent en fonction de la topographie : la zone UDa concerne les zones d'habitat pavillonnaire du

plateau ou de la vallée de la Bièvre, tandis que la zone UDb est une zone d'habitat pavillonnaire à dominante paysagère dont la constructibilité est plus limitée, en vue notamment de la protection des cœurs d'îlots.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonction urbaine, et de fixer des règles qui diffèrent en fonction des caractéristiques paysagères.

Le dispositif réglementaire a été ajusté dans les zones UD afin de mieux correspondre avec l'identité urbaine de ces quartiers. Pour autant, il ne s'agit pas de quartiers figés. Des possibilités d'évolution existent. De nouvelles constructions pourront y être réalisées. La taille moyenne des terrains est de 500 m², l'emprise au sol moyenne constatée et le règlement permettent une densification qui autorise une emprise de 40% et une hauteur qui correspond à R+1+C.

Le SDRIF prescrit que les PLU doivent rendre possible une densification des espaces urbanisés d'ici l'horizon 2010 au regard du niveau de densité existant lors de l'entrée en application de celui-ci. Cette densification s'appuie sur la situation constatée en 2013 des espaces urbains par la carte de MOS de l'IAU 2012 qui est le document de référence retenu par les services de l'État. Depuis cette date les quartiers pavillonnaires délimités en zone UD au vu leur densification s'accroissent de manière importante, à un rythme et selon une densification bien supérieure à celle préconisée par le SDRIF. Il convient donc, au regard de ces objectifs fixés par le PADD pour ces secteurs, de maîtriser ce développement. Par ailleurs, la densification que fixe le SDRIF s'examine à l'échelle du territoire toutes zones urbaines confondues. C'est donc sur ces sites de projet à fort potentiel de développement que l'essentiel de la densification va être réalisé, et permettre au territoire de répondre aux objectifs du SDRIF à échéance 2030.

La zone UF :

La zone UF concerne les secteurs d'activités économiques. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

La zone UG :

Cette zone UG concerne le secteur de la future gare du Grand Paris Express. Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques 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 des réseaux de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter, les éléments incompatibles avec le projet.

La zone UL :

Cette zone est réservée aux équipements. La délimitation de cette zone et la traduction réglementaire qui s'y rattache ont pour objectif d'identifier clairement ces espaces qui contrairement au reste de la commune n'ont pas vocation à accueillir d'autres modes d'occupation du sol que ceux existants aujourd'hui, éventuellement complétés par des équipements d'intérêt collectif qui viendraient renforcer le niveau d'équipement actuel.

La zone UP :

Cette zone correspond au projet de requalification du secteur entrée de ville Paul Hochart. La pointe Paul Hochart est un espace porteur de projets de dimension départementale et régionale. La coulée verte départementale et l'arrivée du tramway en 2013 sont deux opportunités d'envergure que la commune a voulu saisir. Afin de maîtriser au mieux la composition de ce nouveau quartier, la ville a eu recours à une zone d'aménagement concerté (ZAC). La ville souhaite poursuivre et finaliser le renouvellement urbain de la pointe Est de la Commune.

Les objectifs s'appuient sur une forte valorisation paysagère du site. Y seront implantés de nouveaux logements, des activités économiques notamment le long de la RD 7, ainsi que des équipements.

La zone N :

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

- à la Roseraie et son parc,
- au parc de la vallée de la Bièvre,
- à la future coulée verte départementale,
- aux jardins familiaux,
- aux différents parcs paysagés répartis sur le territoire communal (square Baudin, etc)..

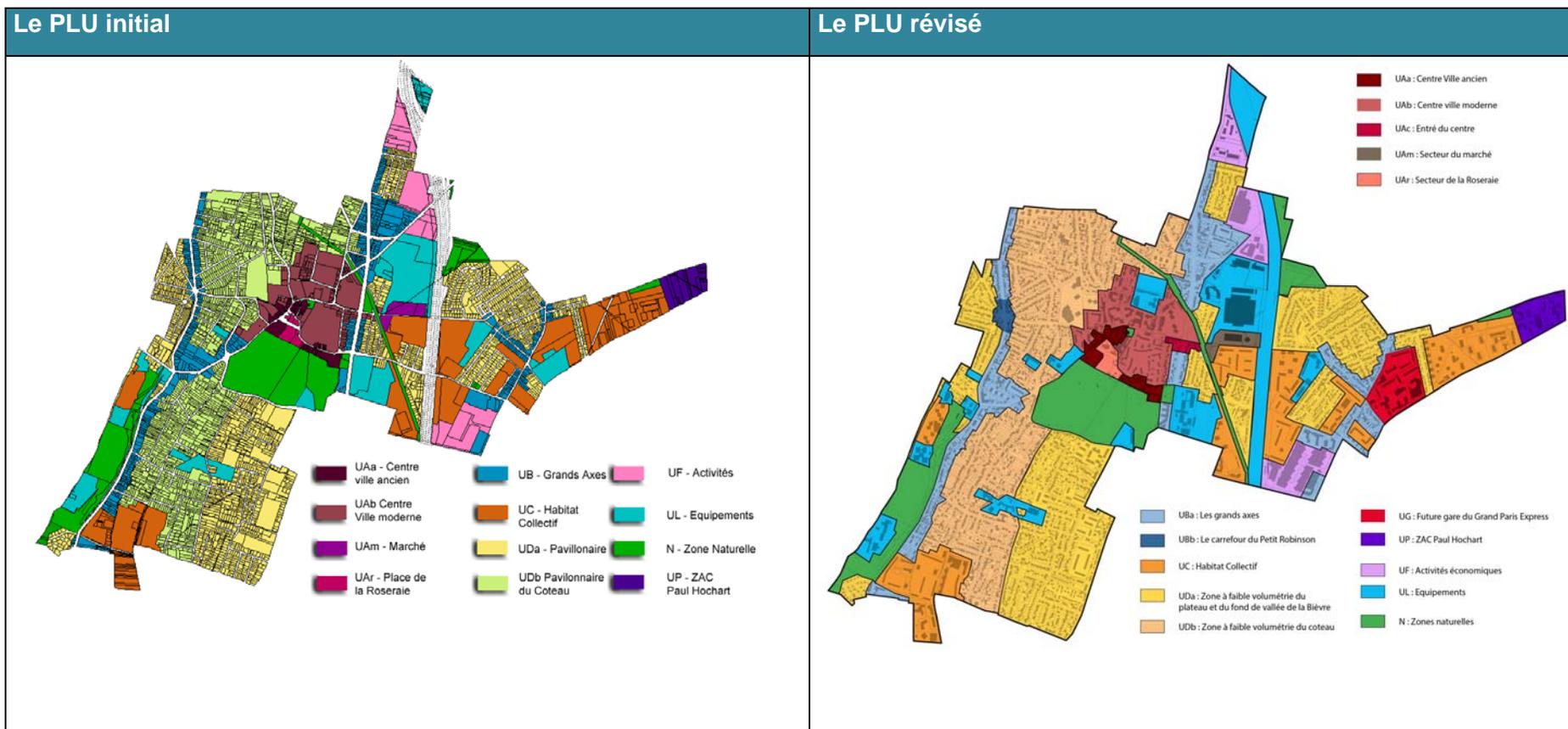
La délimitation de la zone N a été faite en reprenant les contours des espaces qui présentent réellement un caractère naturel.

Par ailleurs, ils sont pour la plupart, répertoriés comme espace vert ou paysager à préserver au SDRIF.

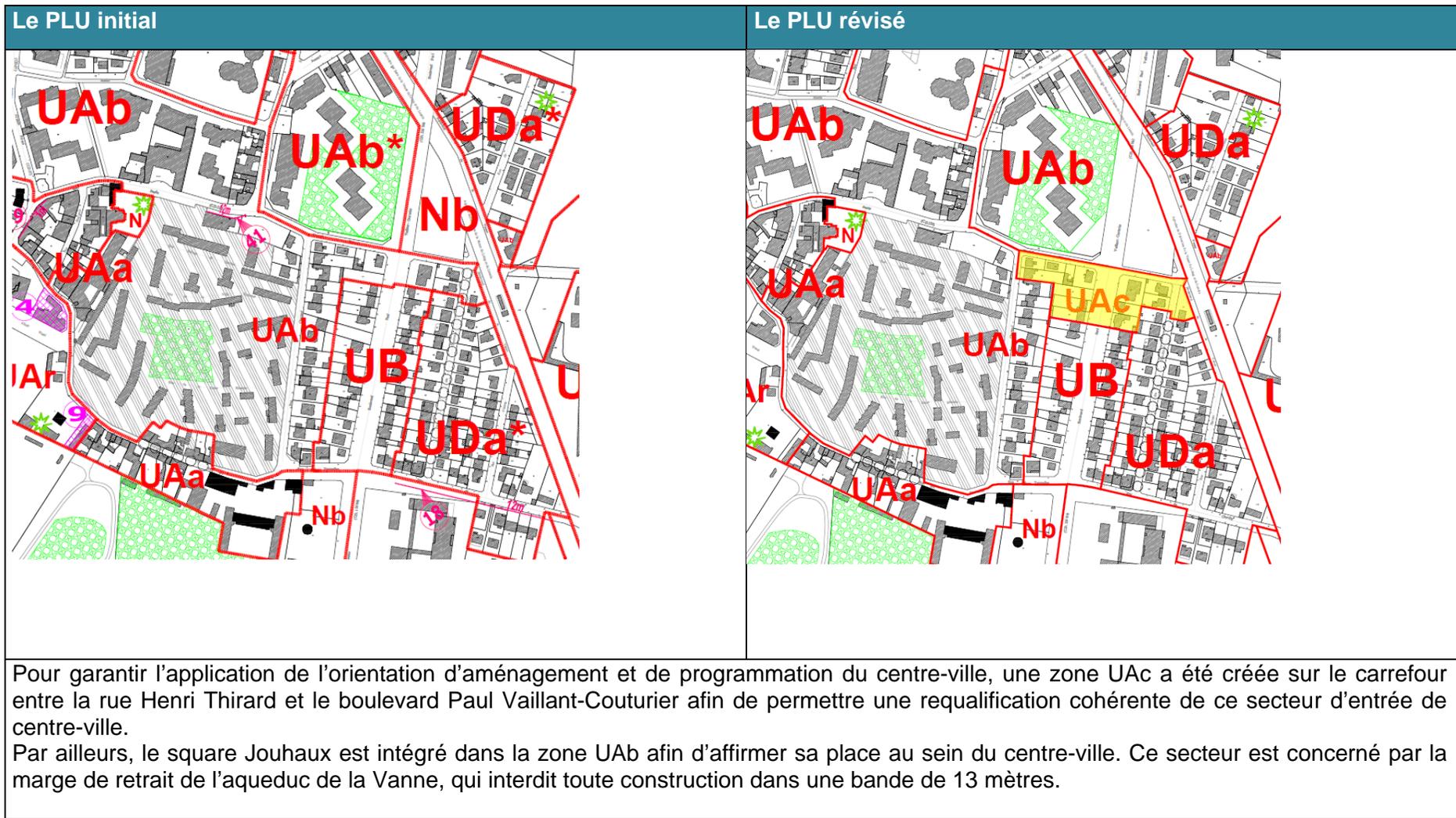
Le règlement protège ces espaces et conforte leur vocation d'espace naturel. D'une manière générale, les constructions sont interdites dans la zone N afin d'assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et petites installations démontables nécessaires à la détente et aux loisirs.

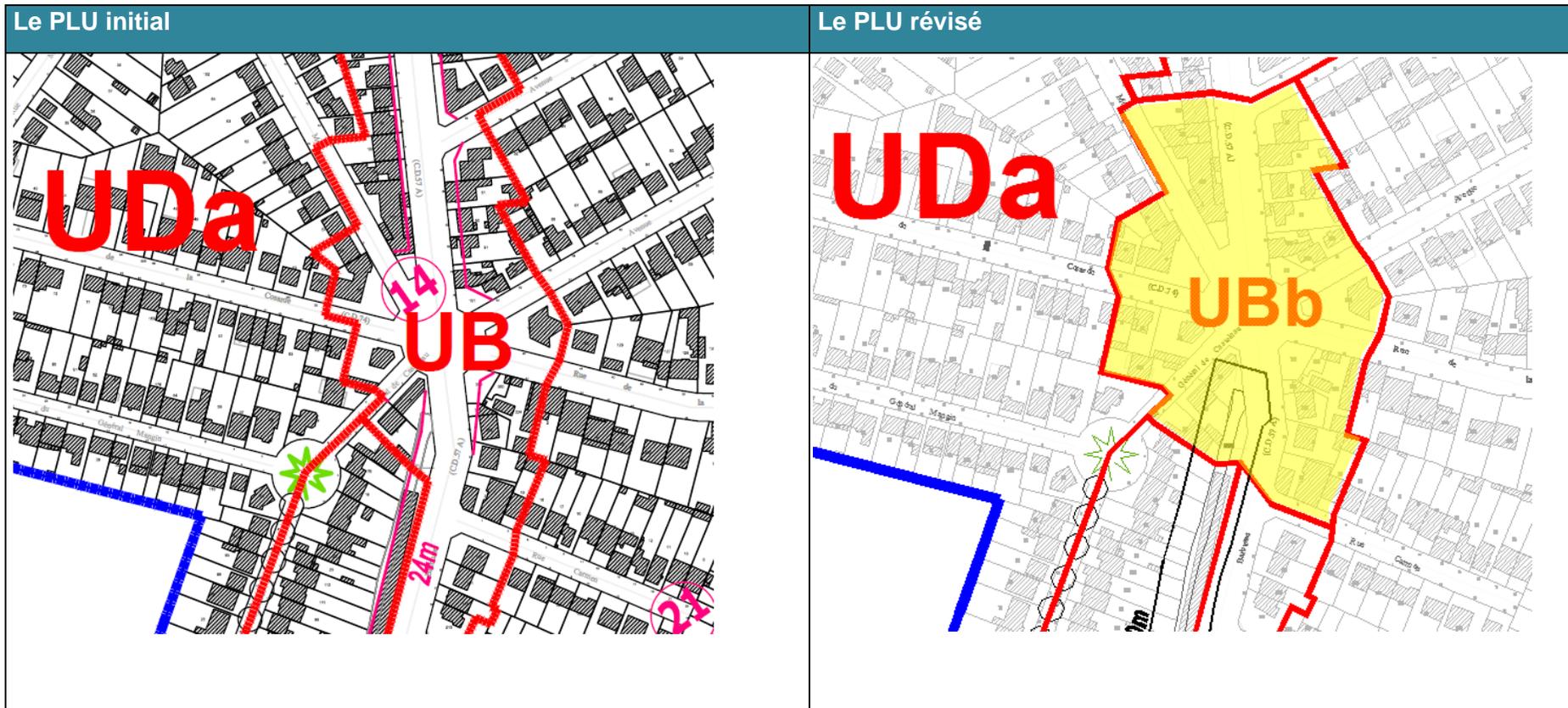
Toutefois, sont autorisées dans les secteurs Nb, les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures publiques (aqueduc et bassin de rétention le long de la Bièvre) et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

II-1 –ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME



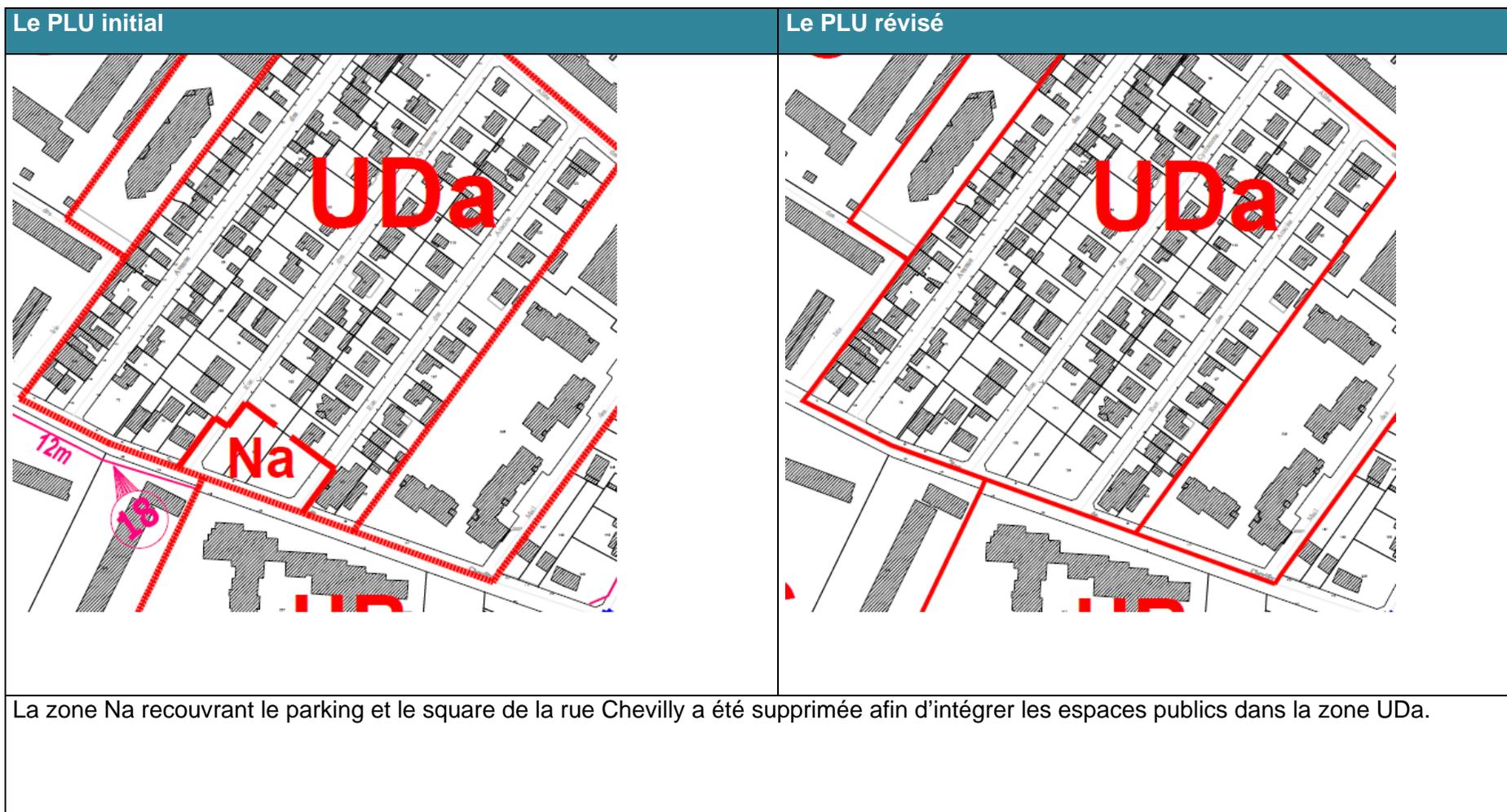
La délimitation des zones du PLU traduit la démarche de projet portée par le PADD. La comparaison avec le zonage du PLU adopté en 2007 et modifié en 2010 montre bien cette évolution, même si les grandes lignes de ce document sont maintenues. Les évolutions du zonage sont présentées dans la suite du document.

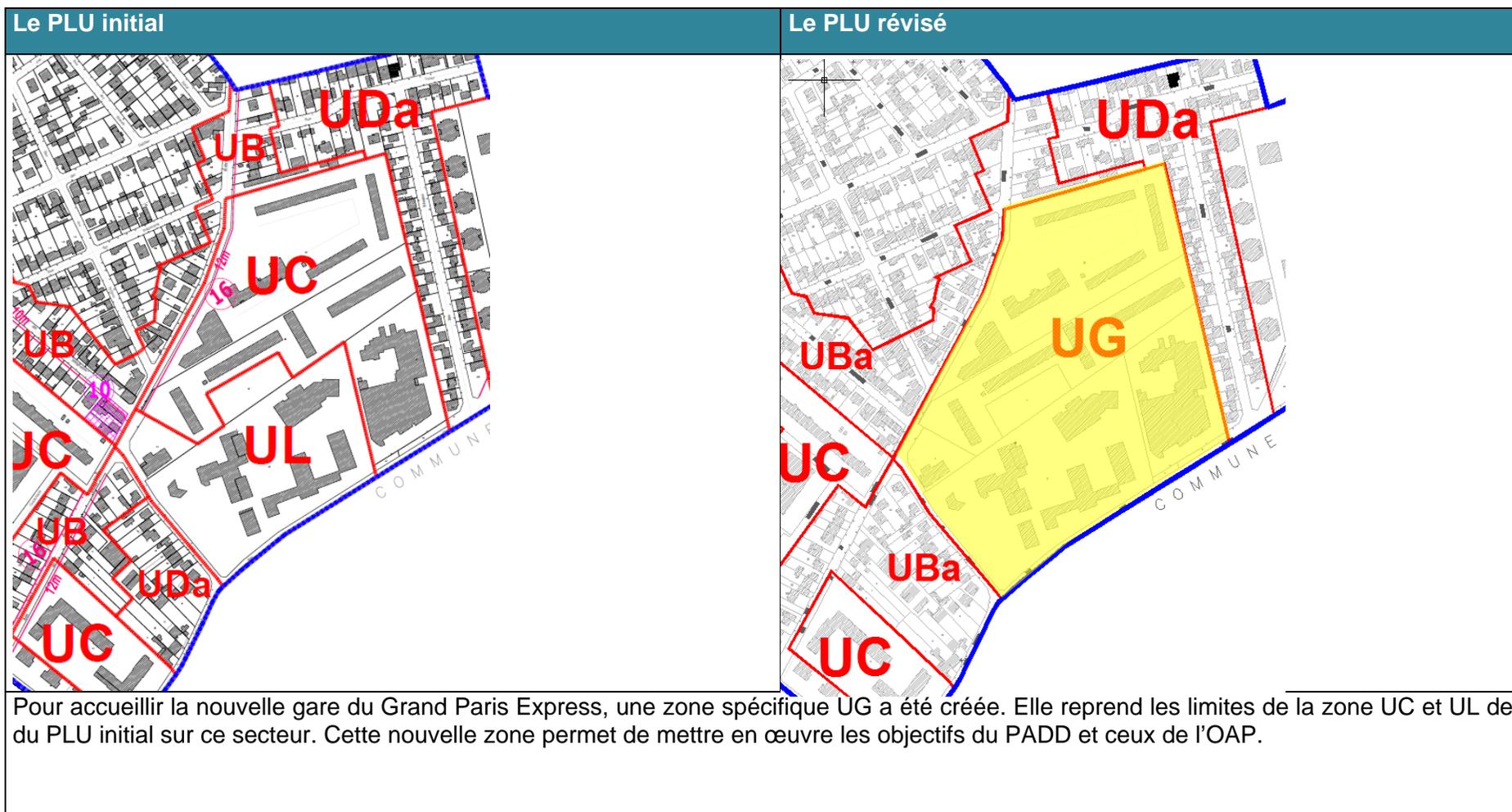




La zone UBa du PLU révisé, correspondant aux grands axes structurants reprend, à quelques ajustements près, la zone UB du PLU initial. Les limites de la zone UBa ont été modifiées pour tenir compte des évolutions urbaines, notamment le long de l'Avenue Flouquet et aux abords de la future gare du Grand Paris Express.

Une zone UBb est créée sur le carrefour du Petit Robinson afin de faciliter sa requalification et d'offrir la possibilité d'y implanter des commerces et services en rez-de-chaussée. L'objectif est de conforter un pôle de quartier.





II-2 -RÈGLEMENT DES ZONES

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES REGLES EXPLICATION DES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU

La structure générale du règlement :

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des évolutions issues des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD et le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tout en maintenant une souplesse réglementaire.

En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et conformités qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La modification simplifiée prescrite par arrêté du 9 mars 2017 a légèrement fait évoluer l'écriture du règlement des articles 12 des zones UA,UB, UC, UD, UF et UL, l'article UD 6, les articles UG 7 et 8 et UP 6,7,8.

Articles 1 et 2 :

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Seules les zones UF, UL, UP et N, en raison de leur vocation, présentent des limitations aux modes d'occupation des sols supplémentaires. La zone UL permet l'accueil des gens du voyage.

Evolutions par rapport aux dispositions du PLU initial :

Seule la règle imposant au moins 33% de logements sociaux pour tout projet comportant plus de deux logements et dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 700 m² est supprimée en toutes zones. Ce dispositif est contraignant dans la mesure où il s'impose à

chaque permis et de fait ne permet pas de développer une mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, il favorise la multiplication de petits programmes inférieurs à 700m² de surface de plancher qui de fait ne présentent aucun logement social.

Article 3 :

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.</p> <p>En UAa, il existe une disposition particulière qui vise à ne pas imposer une largeur minimum de voie pour rendre un terrain constructible, afin de prendre en compte le tissu ancien de cette zone.</p> <p>En termes d'accès vers l'intérieur de la propriété, l'objectif est de garantir que toute opération prenne un minimum d'accès sur les voies publiques. Un seul accès véhicule est autorisé ; celui-ci devant avoir une largeur maximum de 4 mètres. Par ailleurs, une largeur minimum de voie d'accès est imposée (2,5 m), afin d'assurer l'accessibilité dans de bonnes conditions aux parcelles en retrait.</p> <p>Concernant les voies privées, leur dimension, forme et caractéristiques techniques doivent être adaptées à leur usage. Par ailleurs, en zones UB et UD, les voies nouvelles en impasse sont interdites.</p>	<p>La seule évolution concerne l'interdiction de créer de nouvelles voies en impasse dans les zones UB et UD. Cette disposition est mise en place pour éviter un morcèlement des terrains trop important incompatible avec la préservation paysagère de ces quartiers et favoriser la réalisation le cas échéant, des voies nouvelles traversantes créant ainsi un complément au maillage. L'objectif de confortation du maillage se retrouve également dans le dispositif d'emplacements réservés prévus dans la zone UD.</p> <p>De plus, elle vise à inciter à l'utilisation des droits à construire aux abords des axes conformément aux objectifs du PADD et ainsi préserver les espaces de jardin en cœurs d'îlot.</p>

Article 4 :

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>Les dispositions réglementaires s'appuient sur le règlement d'assainissement intercommunal et départemental et sur la loi sur l'eau.</p> <p>La réglementation s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux, respectueuse de l'environnement.</p> <p>Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques. Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.</p> <p>Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).</p> <p>D'une manière générale les différentes dispositions de cet article respectent les règlements supra-communaux et s'inscrivent dans une démarche de développement durable. A ce titre, l'utilisation de la géothermie est privilégiée.</p>	<p>Aucune évolution n'est à signaler par rapport au PLU initial.</p>

Article 5 :

Depuis l'entrée en application de la loi ALUR, la possibilité de fixer une superficie minimale pour les terrains a été supprimée. Le PLU initial ne prévoyait pas de disposition à cet article.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

Aucune évolution de fond n'a eu lieu, mais une simple évolution de forme mentionnant que cet article est sans objet puisqu'il a été supprimé par la loi ALUR.

Article 6 :

Il s'agit d'un article obligatoire. Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Seul en zone UAa, l'alignement est obligatoire afin de conserver une continuité bâtie, caractéristique des tissus anciens. En UAb, UAc, UAm, UB, UF, UL, il convient de s'implanter en retrait dans le respect des formes urbaines existantes.

La mixité fonctionnelle de la zone UAr se traduit dans le règlement par la possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Pour la zone UF, dédiée aux activités commerciales, un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement est imposé. En zone UL compte tenu de la vocation d'équipements collectifs de ces secteurs, il s'agit en priorité de s'adapter aux besoins des installations. En conséquence, une implantation est admise à 2 mètres minimum de l'alignement.

Pour le secteur de projet (la zone UP), les règles d'implantation traduisent la mise en œuvre des dispositions des orientations d'aménagement, et varient selon le type de voie (grands axes, place publique ou desserte locale). Il en est de même pour la zone UG qui prévoit des dispositions souples d'implantation permettant la mise en œuvre des orientations de l'OAP et notamment de la future gare.

Dans chacune des zones des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales de les restructurer et de les requalifier. Ces dispositions assurent la mise en œuvre d'un des objectifs du PADD concernant l'évolution douce des logements existants.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés, en particulier en ce qui concerne les règles de retrait.

Le règlement intègre les dispositions nouvelles pour les secteurs UAc et UBb ainsi que pour la zone nouvelle UG.

Evolutions apportées par la modification simplifiée n°1.

La modification simplifiée n°1 a apporté plus de souplesse à l'article UD6 pour réduire les retraits des terrains présentant une faible profondeur afin de permettre l'implantation de constructions. Elle a également introduit une exception pour les établissements d'intérêt public pour la zone UP. La rédaction de cette dernière est identique à celles prévues dans les autres zones du PLU.

Evolutions apportées par la modification simplifiée n°2.

La modification simplifiée n°2 assouplit la rédaction relative aux exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UP en tant qu'elle ne précise plus de distance minimum en cas de retrait (article UP 6.2) et introduit la même exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG (article UG 6.2)

Article 7 :

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. D'une façon générale, le calcul des prospects est une notion essentielle à la définition du cadre de vie. La différenciation entre habitat individuel et collectif nécessite de travailler de façon méticuleuse les gabarits et implantations des futures constructions.

En zone UAa, la règle générale consiste à s'implanter de limite en limite, afin de conserver un front bâti. En zone UAb, l'article 7 autorise les implantations à l'alignement ou en retrait afin de répondre à la variété des fonctions présentes dans ce secteur. Le secteur UAc reprend le même dispositif.

Dans ces zones, sur les limites formant le fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait, en vue de conserver le caractère paysagé des fonds de parcelle.

Les dispositions de la zone UB se justifient par les caractéristiques du secteur : dans un souci de préservation de l'environnement, le règlement protège les terrains au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement.

Pour la zone UG, les dispositions restent relativement souples afin de faciliter la mise en œuvre des projets attendus dans le cadre de l'arrivée de la nouvelle gare.

L'article 7 de la zone UD s'inscrit dans la même réflexion que celui de la zone UB.

En zone UC, la règle générale vise à s'implanter en retrait des limites séparatives.

Pour la zone UF, un retrait est imposé. En zone UL, compte tenu de la vocation d'équipements collectifs de ces secteurs, il s'agit en priorité de s'adapter aux besoins des installations. En conséquence une implantation est admise en limite ou en retrait.

Pour le secteur de projet qui correspond à la zone UP, les règles d'implantation traduisent la mise en œuvre des dispositions des orientations d'aménagement et demeurent souples : les constructions sont implantées en limite ou en retrait.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est conservée, des ajustements ponctuels sont introduits, notamment pour le nouveau secteur UAc et la zone UG.

Evolution apportées par la modification simplifiée n°1

La modification simplifiée n°1 a introduit une exception pour l'implantation des établissements d'intérêt public pour les zones UG et UP. La rédaction de cette exception est identique à celle existante dans les autres zones du PLU pour ce type d'établissements.

Evolution apportées par la modification simplifiée n°2

La modification simplifiée n°2 reprend la rédaction des articles UG 7.3 et UP 7.3 relatifs aux exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en supprimant la distance minimum de retrait.

Article 8 :

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments.

L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif. Le principe de prospect est affirmé avec des retraits respectant la règle $L=H$ ou $L=H/2$.

Un minimum de 6 ou 8 mètres est prévu en fonction de la nature du tissu urbain (ancien ou moderne).

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est conservée, des ajustements ponctuels sont introduits, notamment pour le nouveau secteur UAc et la zone UG.

Evolution apportées par la modification simplifiée

La modification simplifiée a introduit une exception pour l'implantation des établissements d'intérêt public pour les zones UG et UP. La rédaction de cette exception est identique à celle existante dans les autres zones du PLU pour ce type d'établissements.

Article 9 :

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important qui contribue à la forme urbaine d'un îlot, et plus généralement d'un quartier.

Le PADD fixe comme orientation d'aménagement, la préservation de patrimoine bâti et environnemental. Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions. Dans cet objectif de protection, la décision a été prise de conserver les emprises au sol actuelles voire de les augmenter. En zone UBb, l'emprise au sol a même été augmentée afin de permettre la densification de ce secteur.

Des dispositions sont spécifiques à chacune des zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés et mis en place pour le secteur UAc. Le caractère très spécifique de la zone UG conduit à ne pas fixer de règle à cet article.

Article 10 :

La hauteur des constructions constitue un élément essentiel de la forme urbaine et de fait, du paysage. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant. La hauteur maximum est fixée à 18 mètres, sur les secteurs de projet et à 23 mètres, uniquement sur la RN 7. En respect du tissu existant, qui n'est pas très haut à l'Haÿ-les-Roses, les hauteurs sont fixées à 13 mètres sur les grands axes et 15 mètres sur les zones d'habitat collectif. Par ailleurs, en zones UAa et UB, les constructions implantées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement bénéficient d'une hauteur supérieure à celles construites au-delà. Cette disposition vise à garantir un front bâti, tout en protégeant les fonds de parcelles.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est conservée. Elle est également fixée pour le nouveau secteur UAc et la zone UG. Par ailleurs, en zone UD, la règle maximale de la façade est réduite, elle passe de 9 m à 7 m, afin de veiller à la bonne insertion des constructions nouvelles dans ces quartiers pavillonnaires aujourd'hui très largement constitués. La hauteur au faitage de la zone UD est néanmoins maintenue à 10 mètres.

Article 11 :

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD. Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble. Il en est de même pour les façades. Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture générale de la règle est conservée. Elle est plus précise, notamment dans les zones UA et UD où des règles en faveur de la qualité architecturale sont introduites afin de veiller à la bonne intégration des constructions dans leur environnement urbain et paysager immédiat et ainsi garantir la préservation d'une unité et de l'identité des quartiers.

Les dispositions relatives aux ensembles urbains identifiés ont été supprimées des zones UL et UP car aucune construction au titre de l'article L. 151-19 n'est identifiée dans ces zones.

Une nouvelle disposition a été ajoutée en zone UA pour mieux intégrer les nouvelles constructions dans le quartier ancien du centre-ville. Celle-ci prévoit que l'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer très étroitement de l'architecture traditionnelle caractéristique des constructions anciennes a été ajoutée en zone UA. Par ailleurs, le cahier de recommandations architecturales annexées dans le PLU a été supprimées car la volonté de la commune est d'exprimer une intention générale sans pour autant fixer des recommandations qui peuvent

s'avérer inadaptées au cas par cas. L'interprétation de la valeur de ces recommandations ou de ces prescriptions peut donner lieu à des contentieux.

De plus, la hauteur maximale de clôture autorisée a été modifiée passant de 1,80 à 2 mètres. C'est une souplesse qui permet de mieux répondre aux demandes faites dans les projets de clôtures.

Evolution apportées par la modification simplifiée n°2

La modification simplifiée n°2 modifie l'article UP 11-3-2 relatif aux façades des bâtiments en n'imposant pas de percée visuelle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leurs caractéristiques techniques différentes et de leur fonctionnalité.

Article 12 :

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces).

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant, d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics, de réfléchir à des modes de stationnement court dans certains secteurs.

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos et les voitures électriques.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture générale de la règle est conservée. Toutefois, la révision du PLU a conduit à revoir les obligations de stationnement pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et au PDUIF.

Une règle plus simple est fixée pour les logements, accompagnée d'une règle imposant la réalisation d'une place visiteur en cas d'opération comportant 5 logements et plus.

Par ailleurs, des obligations pour toutes les constructions sont développées pour les vélos afin d'en favoriser l'usage. Les espaces dédiés au rangement des vélos sont fixés suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux et équipements).

Evolutions apportées par la modification simplifiée :

Pour les zones UA, UB, UC, UD, UF et UL, la modification simplifiée est venue moduler le ratio des places exigées au-delà de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Le PLU approuvé prévoyait 2 places par tranche de 100 m² au-delà de 200 m², ce qui exigeait la production de 4 places dès que la construction atteignait 201 m². La modification simplifiée vient assouplir cette règle en proposant 1 place par tranche de 50m² au-delà de 200 m², ce qui permet de mieux moduler le nombre de places en fonction de la superficie de la construction.

En zone UC, dont certains secteurs sont situés à moins de 500m de la station de tramway de la ligne T7, les dispositions de l'article L151-36 du code de l'urbanisme qui limite le stationnement à une place par logement sont rappelées.

Pour la zone du Centre ancien (UAa), la modification simplifiée a introduit une disposition pour exonérer de places de stationnement les locaux à usage de bureaux ou d'activité faisant l'objet d'un changement de destination afin de faciliter l'évolution et la redynamisation du centre-ville.

Article 13 :

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture générale de la règle est conservée.

Dans les zones UA, UC et UD, est ajoutée une règle qui s'applique aux espaces paysagers à protéger et mettre en valeur repérés sur le document graphique. Elle rappelle notamment le caractère inconstructible de ces espaces, à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin ainsi que l'obligation de maintien de ces espaces en espaces perméables.

Par ailleurs, une modification est apportée concernant la profondeur minimale des espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne qui doivent être traités en espaces verts de pleine terre, afin d'être en conformité avec le règlement des Eaux de Paris qui impose un recul de 13 mètres par rapport à l'aqueduc de la Vanne et de 30 mètres par rapport à l'aqueduc de Rungis. La profondeur passe donc de 10 mètres à 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc. Une profondeur minimale des espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis a également été ajoutée pour être en conformité avec le règlement des eaux de Paris.

Article 14 :

Depuis l'entrée en application de la loi ALUR, la possibilité de fixer un COS été supprimée. Le PLU initial ne prévoyait pas de disposition à cet article.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

Aucune évolution de fond n'a eu lieu, mais une simple évolution de forme mentionnant que cet article est sans objet puisqu'il a été supprimé par la loi ALUR.

Les dispositions particulières des différentes zones

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris dans les tableaux ci-après. Il s'agit des articles 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13 et 14.

ZONE UA

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UA 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Règle générale :</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées à l'alignement. Toutefois, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.</p> <p><u>Secteur UAb</u></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement.</p> <p><u>Secteur UAm</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p> <p><u>Secteur UAr</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p> <p><u>Secteur UAc</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou futur alignement, ou en retrait de minimum 2 mètres.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et plus ponctuellement en retrait. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre ancien.</p> <p>En UAb, les constructions devront être implantées en retrait, dans une bande de 2 à 4 mètres, à l'exception de celles situées rue Bourgeot. L'objectif est de conserver un front bâti, tout en autorisant des retraits permettant d'enrichir la composition des façades.</p> <p>En UAm, le retrait est imposé afin de conserver un espace qui pourra être aménagé en limite du domaine public.</p> <p>En UAr, afin de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du projet d'aménagement, l'implantation des constructions est libre. L'article 6 étant obligatoire, un retrait minimum est identifié.</p> <p>Le secteur UAc est créé avec une implantation des constructions qui se fait en fonction de la nature et de la vocation des rez-de-chaussée : les commerces seront de préférence à l'alignement et les logements en retrait.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu dans le PLU.</p> <p>Une meilleure écriture de la règle est apportée au secteur UAa.</p> <p>Le secteur UAc est créé.</p>

<p>UA 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Règles générales :</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. Au-delà, les constructions pourront être réalisées en retrait en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 3 m.</p> <p><u>Secteurs UAb et UAc</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m. Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.</p> <p><u>Secteur UAm et UAr</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 5 mètres de la limite.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement sur limites. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du tissu ancien et notamment un front bâti. Pour les constructions situées à l'arrière des éléments constitutifs du front bâti, il est possible de s'implanter en retrait.</p> <p>En UAb et UAc, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait. La volonté est d'autoriser une certaine diversité, afin de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre-ville.</p> <p>En UAa, UAb et UAc, les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots.</p> <p>En UAm et UAr, pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre des projets d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait des limites.</p> <p>En zone UAr toutefois, une disposition particulière a été instaurée afin de protéger les vues sur la Roseraie. A ce titre, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite, avec une limitation forte des hauteurs.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UAc est créé. Il reprend les dispositions du secteur UAb.</p>
-------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Règles générales :</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en UAa et UAr et UAc • 8 mètres en UAb • 6 m pour l'activité et 8 m pour les logements en UAm - dans le cas contraire, la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres, 	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement à l'intérieur des constructions afin d'assurer le bien-être des occupants.</p> <p>En UAm, une distinction a été faite entre l'activité et le logement, afin de prendre en compte la mixité fonctionnelle de la zone.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UAc est créé. Il reprend le même dispositif que les secteurs UAa et UAr en cas de façades comportant des ouvertures créant des vues.</p>
<p>UA 9 Emprise au sol</p>	<p><u>Secteur UAa et UAb</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 80% en rez-de-chaussée.</p> <p><u>Secteur UAm et UAr</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>Secteur UAc</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 %. Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée, de commerces ou d'activités artisanales l'emprise au sol pourra être portée à 100 % en RDC (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité).</p>	<p>En UAa et UAb : l'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de développer les commerces de proximité et les activités artisanales en centre-ville.</p> <p>Pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du projet d'aménagement pour les zones UAm et UAr, il n'est pas fixé d'emprise au sol. Ces projets feront l'objet d'opérations d'ensemble.</p> <p>En UAc : la création de ce secteur est notamment justifiée par la mise en place d'une règle d'emprise au sol adaptée à ce secteur. Par ailleurs, l'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces et d'activités artisanales en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de développer les commerces de proximité et les activités artisanales en centre-ville.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu. Le but est de s'adapter aux caractéristiques des terrains.</p> <p>Le secteur UAc est créé.</p>

<p>UA 10 Hauteur</p>	<p>Règles générales :</p> <p><u>Secteur UAa :</u> Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 9 m en façade et 12 m au faîtage. Pour les parcelles situées rue des Tournelles, identifiées sur le plan, la hauteur maximale des constructions dans cette bande de 20 m est de : 9 m en façade et 10 m au faîtage. Au-delà de cette bande : 3 m en façade et 6 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAb :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. Pour les constructions rue Dispan et Chevreul : 12 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAm :</u> Règle générale : 18 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAr :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. Règle particulière : Pour les terrains situés en limite avec la Roseraie, la hauteur maximale des constructions en vis à vis de cette limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une verticale d'une hauteur de 3 m située à 5 m de la limite séparative ▪ Une oblique à 45° ▪ Une ligne horizontale plafond de 15 mètres <p><u>Secteur UAc :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. A l'intérieur des emprises identifiées sur le plan de zonage en tant que secteur de hauteur spécifique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles. L'objectif de définir uniquement des règles de gabarit impose de fixer des hauteurs cohérentes avec le bâti existant.</p> <p>En UAa, la volonté de conserver un front bâti, tout en préservant les cœurs d'îlot, notamment le long du Parc Départemental de la Roseraie, ainsi que certaines constructions situées rue des Tournelles, justifie les dispositions règlementaires de cet article.</p> <p>En UAb, une disposition particulière a été instaurée en vue de préserver les caractéristiques actuelles des rues Dispan et Chevreul.</p> <p>En UAm, afin d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions dans le tissu existant, une hauteur plafond de 18 m au faîtage est instaurée.</p> <p>Dans le secteur UAr, situé dans la continuité du centre-ville, la hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage. Toutefois, des dispositions particulières ont été instaurées, en vue de protéger les vues sur la Roseraie.</p> <p>En UAc, la règle générale est la même que celle appliquée aux secteurs UAb et UAr. Une règle de hauteur spécifique est néanmoins créée. Afin de marquer un signal d'entrée de ville, il est permis l'édification d'un étage supplémentaire avec une hauteur maximale fixée à 18 mètres pour les constructions situées en angles de rues.</p>	<p>Cet article s'inscrit dans la continuité du PLU. La fixation de hauteurs cohérentes avec le bâti existant est souhaitée afin de respecter les gabarits existants.</p> <p>Le secteur UAc est créé avec un secteur de hauteur spécifique fixé à 18 mètres.</p>
---------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONE UB

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UB 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Règle générale :</p> <p><u>Secteur UBa :</u> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>Secteur UBb :</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres. Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p style="text-align: center;">➔ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, la façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p>	<p>La volonté est de créer un front urbain sur les grands axes avec des implantations des façades sur rue dans une bande de 2 à 5 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb, les constructions situées aux divers angles du carrefour de Petit Robinson peuvent s'implanter à l'alignement, pour favoriser l'implantation de commerces.</p> <p>Par ailleurs, une disposition particulière a été instaurée en vue de préserver les sentiers et les voies nouvelles.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UBb est créé pour autoriser les constructions à l'alignement.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UB 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Règles générale :</p> <p>➔ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</p> <p>Les constructions devront s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 12 m, un retrait pourra être autorisé, selon les dispositions prévues au 7-3. Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, devront s'y accoler.</p> <p>➔ Dans une bande de 20 à 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement et sur les limites formant fond de parcelle</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p>	<p>Dans une bande de 20 mètres, les constructions s'implantent de limite en limite, en fonction de la largeur façade. Au delà, elles doivent être implantées en retrait. La volonté de conserver un front bâti dense, tout en limitant la densification en cœur d'îlot justifie ces dispositions réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, une disposition concernant les constructions existantes vise à favoriser des évolutions du bâti existant.</p>	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UB 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres, - dans le cas contraire, la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2.5 mètres, 	L'objectif de ces dispositions est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement au sein des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UB 9 Emprise au sol	<p><u>Secteur UBa :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 70% en rez-de-chaussée.</p> <p><u>Secteur UBb :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 100% en rez-de-chaussée.</p>	<p>L'emprise au sol de 50 % fixée dans le secteur UBa est adaptée pour répondre aux caractéristiques de cette zone, qui correspond aux grands axes.</p> <p>L'emprise au sol est fixée à 80 % dans le secteur UBb pour permettre une évolution aux abords du carrefour du Petit Robinson, favorisant notamment la création de commerces et services en rez-de-chaussée.</p> <p>L'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de permettre à des commerces et aux activités artisanales de venir s'installer le long des grands axes.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UBb est créé pour favoriser l'évolution des abords du carrefour du Petit Robinson.</p>
UB 10 Hauteur	<p>Dans une bande de 20 mètres à comptée de l'alignement : 13 m au faitage</p> <p>Au-delà de cette bande : 10 m au faitage.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement. Par ailleurs, l'objectif de protection des fonds de parcelle justifie la bande de 20 mètres, au-delà de laquelle les retraits sont obligatoires et les hauteurs les moins importantes.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

ZONE UC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).	La forme urbaine de cette zone, caractérisée par des implantations d'habitations collectives sur des grandes parcelles, implique une implantation uniquement en retrait des voies publiques.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UC 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.	Là encore, la forme urbaine de cette zone implique une implantation uniquement en retrait des limites séparatives. Les dispositions prévues en cas de retrait visent à garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement au sein des constructions. Les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots et de limiter les impacts sur le voisinage.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à : - la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres, si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes. - la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2.5 mètres, dans le cas contraire.	Cet article vise à garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UC 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %.</p> <p>Pas de règle pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et pour les travaux de rénovation / réhabilitation.</p>	<p>La forme urbaine au sein de la zone UC implique une limite de l'emprise au sol.</p> <p>La superficie très importante des parcelles justifie une diminution du coefficient d'emprise au sol. Cette diminution s'explique également par la suppression des COS dans la zone.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
<p>UC 10 Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade : 12 m Hauteur faîtage : 15 m</p> <p>En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux. Toutefois, pour le secteur de la Vallée aux Renards, conformément aux dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation, une surélévation correspondant à un étage, au maximum, est autorisée dans le cadre de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale sont inférieures à celles du tissu existant, afin de permettre la réalisation d'immeubles de gabarit à « taille plus humaine » et mieux intégrés dans le tissu de la ville, qui ne connaît pas de hauteurs très élevées.</p> <p>Dans le secteur de la Vallée aux Renards, une évolution de la règle de hauteur maximale des constructions (surélévation correspondant à un étage) est permise pour inciter la réalisation de travaux de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Une règle permettant la surélévation des constructions dans le cadre de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est introduite pour le secteur de la Vallée aux Renards.</p>

ZONE UD

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UD 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 30 mètres, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5m de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6m et 6m pourront être implantés à 5m).</p> <p>Pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22m, ce retrait pourra être réduit à 4m minimum.</p>	<p>En raison des caractéristiques paysagères de la zone UD et de l'intérêt écologique identifié par le SRCE, il est imposé un retrait des façades sur rue dans une bande comprise entre 6 et 30 mètres. Ces dispositions réglementaires permettront des implantations plus souples et la possibilité de choisir le meilleur ensoleillement, tout en protégeant les jardins et cœurs d'îlot.</p> <p>Le retrait imposé est légèrement augmenté pour permettre de développer les espaces verts et faciliter le stationnement à l'avant de la parcelle et ainsi éviter le stationnement sur la voie publique.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions particulières ont été instaurées en vue de permettre des décrochés de façade.</p>	<p>La règle a légèrement évolué mais le fond est maintenu.</p> <p>La modification simplifiée permet un retrait moins important pour les terrains présentant une faible profondeur.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UD 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>➔ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</p> <p>- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m, les constructions s'implantent de limite en limite ou sur l'une des limites (un seul retrait autorisé).</p> <p>- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 m, les constructions s'implantent en retrait ou sur une des limites séparatives latérale, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, devront s'y accoler.</p> <p>➔ Au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement et sur la limite formant fond de parcelle</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p>	<p>2 possibilités en zone UD :</p> <p>- Selon la largeur du terrain, les constructions s'implanteront de limite en limite, sur une des limites ou en retrait, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement. Cette liberté en matière d'implantation doit favoriser la construction dans les 20 premiers mètres d'un terrain de façon à conserver la composition urbaine actuelle.</p> <p>- En revanche au-delà de 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait afin de préserver la caractère paysager de la zone, notamment en fond de parcelle.</p> <p>Le dispositif est ajusté pour favoriser la création de percées visuelles et si possible paysagères vers les fonds de jardins et les cœurs d'îlot verts, qui participent à la confortation de la trame verte.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions particulières sont autorisées pour les constructions existantes, en vue de favoriser des évolutions du bâti existant.</p>	<p>Sur le fond les dispositions sont conservées.</p> <p>Le dispositif est ajusté sur la largeur de terrain dans la bande de 20 mètres jusqu'à laquelle s'applique la règle, qui passe de 15 à 12 mètres.</p>
<p>UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres, - dans le cas contraire, la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2.5 mètres, 	<p>L'objectif de ces dispositions est de garantir une distance suffisante pour assurer un bon ensoleillement des constructions.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UD 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à : UDa : 40% UDb : - 40% pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m². - 30% pour les unités foncières supérieures à 300m².</p>	<p>La différence entre ces emprises au sol est justifiée par le caractère particulièrement paysagé de la zone UDb. La volonté est de préserver une densité faible sur les coteaux, en limitant l'emprise au sol des constructions. Cette règle est également justifiée par la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Dans la zone UDb, il est donné un peu plus de souplesse au niveau de l'emprise au sol pour les terrains d'une superficie jusqu'à 300m². Cette évolution permet de donner une plus grande constructibilité pour les petits terrains. Elle permet de réajuster le dispositif qui s'avérait trop contraignant pour les petits terrains.</p>	<p>La règle d'emprise au sol a été déclinée dans le secteur UDb en fonction de la superficie des unités foncières.</p>
<p>UD 10 Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade ou de l'acrotère : 7 m Hauteur faîtage : 10 m</p>	<p>L'objectif de cette règle est de permettre une plus grande diversité des formes de toitures (toitures à pente, toitures terrasse). La règle de hauteur de façade est ajustée pour être mise en cohérence avec la hauteur fixée au faîtage de la construction. L'ajustement des règles de hauteur a pour objectif de garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain de ces quartiers. La volonté est de privilégier la qualité du cadre de vie, d'assurer au mieux la qualité d'insertion des nouvelles constructions dans ces quartiers. Ces secteurs de la commune, s'ils peuvent se densifier, n'ont pas vocation à accueillir une part importante de nouvelles constructions. Le PLU prévoit la mise en œuvre de projets d'ensemble pour d'autres sites en cohérence avec les enjeux supra communaux et métropolitains.</p>	<p>La hauteur au faîtage des constructions a été maintenue, tandis que la hauteur de façade ou de l'acrotère a été diminuée de 9 à 7 mètres.</p>

ZONE UF

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UF 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p>	Les caractéristiques de cette zone destinée à l'accueil d'activités impliquent une implantation uniquement en retrait des voies publiques.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UF 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, ce retrait sera d'au moins 10 m.</p>	<p>Dans le respect des occupations limitrophes, et au regard des caractéristiques des parcelles, il est prévu une implantation en retrait des limites.</p> <p>Par ailleurs, pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, le retrait est plus important afin de créer une « zone de protection » entre les deux zones, permettant de limiter l'impact des nuisances liées aux activités économiques, sur le voisinage.</p>	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UF 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.	L'objectif est de garantir une distance minimum entre deux bâtiments pour assurer un meilleur fonctionnement.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UF 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est fixée à 80 %.		Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
		<p>Compte tenu de la vocation de la zone, une emprise au sol importante peut être fixée. La quasi-totalité d'une parcelle peut être occupée par un bâtiment d'activités. L'emprise au sol intègre ainsi la possibilité de requalification de la zone. En effet, les constructions de type activité commerciale se caractérisent par une emprise au sol relativement importante.</p>	
<p>UF 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à 15 m. Toutefois, une hauteur de 17 m est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.</p>	<p>Afin d'assurer une insertion cohérente des constructions au sein des zones d'activités, une hauteur de 15 mètres maximum est autorisée pour les futures constructions. Par ailleurs, afin de favoriser une certaine diversité dans les hauteurs de bâtiments et une légère augmentation des volumes bâtis, une disposition permet d'augmenter de 2 mètres, la hauteur sur 25 % de la surface de la toiture.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

ZONE UG

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UG 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre. (pas de retrait minimum pour les constructions d'intérêt public ou collectif)	<p>Le règlement de la zone UG est assez souple, pour permettre la réalisation du projet, dans le respect du PADD et des orientations de l'OAP :</p> <p>Au niveau de l'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 mètre au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments de projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;</p> <p>Au niveau de l'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 mètre 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 ;</p>	<p>La zone UG a été créée pour permettre la réalisation de la future gare du Grand Paris Express et la mise en œuvre du projet urbain exprimé dans l'OAP.</p> <p>La modifications simplifiées n°1 et 2 complètent la rédaction des articles 7 et 8 en ce qui concerne les exceptions pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>
UG 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de 7.2 UG.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.</p> <p>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 au minimum.</p> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Implantation possible en limite séparative ou en retrait.</p>		
UG 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Pas de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>		

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UG 9 Emprise au sol	Non réglementé.		
UG 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres au point le plus haut.		

ZONE UL

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UL 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).	De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, la règle est relativement souple : les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales.	Comme à l'article précédent, pour prendre en compte la spécificité des équipements publics, la règle reste souple. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, il est autorisé de s'implanter sur limites ou en retrait.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.	L'objectif est de garantir une distance minimale entre les constructions, tout en sachant que les contraintes de vis-à-vis sont importantes afin d'assurer le confort des usagers.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 9 Emprise au sol	Non réglementé.	De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, aucune règle n'est fixée.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 10 Hauteur	La hauteur maximale est fixée à 15 m. Toutefois, une hauteur de 17 m est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.	Afin d'assurer une insertion cohérente des constructions au sein des secteurs d'équipements, une hauteur de 15 mètres maximum est autorisée pour les futures constructions. Par ailleurs, afin de favoriser une certaine diversité dans les hauteurs de bâtiments, une disposition permet d'augmenter de 2 mètres, la hauteur sur 25 % de la surface de la toiture.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

ZONE UP

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UP 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques, les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p>Sur les voies de desserte locale, l'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum.</p> <p>Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Implantation à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Pour favoriser la réalisation de l'OAP, la règle varie selon le type de rue : sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et la place publique, les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>Sur les voies de desserte locale, l'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p> <p>Introduction, par les modifications simplifiées n°1 et 2, d'une exception pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>
UP 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions seront implantées en limite ou en retrait.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Implantation possible en limite séparative ou en retrait.</p>	<p>Pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre de l'OAP, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p> <p>Introduction, par les modifications simplifiées n°1 et 2, d'une exception pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UP 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements, au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. - Pour l'activité, au moins égale à 6 m <p>Pas de règles édictées pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement des constructions. Pour les activités économiques, les contraintes de vis-à-vis étant moins importantes, la distance minimum entre deux bâtiments a été portée à 6 mètres.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial. Introduction, par la modification simplifiée, d'une exception pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>UP 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <p>Pour les constructions à destination de logement : 50%</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité : 80%</p> <p>Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces...), situées en bordure de la place publique : 100% (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.).</p>	<p>Afin de prendre en compte la destination de cette zone, l'emprise au sol varie selon le type d'occupation du sol. Ainsi, les constructions à usage de logement ont une emprise au sol plus faible que celles à usage d'activités. Une disposition existe pour les constructions situées en bordure de la place publique, qui ont une emprise au sol de 100%. Ces mesures visent à renforcer l'activité économique de la zone et à densifier les abords de la place.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
<p>UP 10 Hauteur</p>	<p><u>Avenue de Stalingrad (RN7) et place publique</u></p> <p>Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 23 m au faîtage Au-delà de cette bande : 19 m au faîtage.</p> <p><u>Sur le reste de la zone</u></p> <p>18 m au faîtage.</p>	<p>Afin d'assurer une densification du front bâti au niveau de l'avenue Stalingrad et des abords de la place publique, les hauteurs autorisées sont supérieures dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement. Sur le reste de la zone, la hauteur maximum est de 18 m au faîtage. Cette hauteur est inférieure à celle du bâti existant. Elle a été retenue afin de permettre la réalisation d'éléments bâtis structurants sur la rue Paul Hochart, notamment, qui viendront atténuer l'impact des tours dans le paysage.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

ZONE N

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
N 6 Implantation par rapport aux voies	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Na</u></p> <p>Toute construction devra, être édifiée à au moins 2 m de l'alignement (actuel et futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).</p> <p style="text-align: center;"><u>Secteur Nb</u></p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de construction.</p> <p>Ainsi, en Na, pour permettre l'implantation des installations légères autorisées en N2 et dans le respect du caractère paysager de la zone, un retrait de 2 m par rapport aux voies publiques est imposé.</p> <p>En Nb, pour permettre l'implantation des constructions d'intérêt général, l'alignement ou un retrait par rapport aux voies publiques est autorisé. Par ailleurs, le retrait est quantifié afin d'améliorer la règle de retrait.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Dans le secteur Nb, une précision réglementaire est apportée sur la règle de retrait.</p>
N 7 Implantation par rapport aux limites	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Na</u></p> <p>Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur.</p> <p style="text-align: center;"><u>Secteur Nb</u></p> <p>Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p>En Na, le retrait est imposé afin de préserver le caractère paysager du site.</p> <p>En Nb, pour permettre l'implantation des constructions d'intérêt général, l'alignement ou un retrait par rapport aux limites séparatives est autorisé. Par ailleurs, le retrait est quantifié afin d'améliorer la règle de retrait.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Dans le secteur Nb, une précision réglementaire est apportée sur la règle de retrait.</p>
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Le peu de constructions implantées en zone N et leur nature rendent inutiles la fixation d'une règle à l'article 8.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
N 9 Emprise au sol	<p style="text-align: center;"><u>Secteur Na</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.</p>	<p>En Na, compte tenu des constructions autorisées dans cette zone, l'emprise au sol est limitée à 10%.</p> <p>En Nb, les objectifs définis pour ce secteur et notamment le type de constructions futures qui</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
	<u>Secteur Nb</u> Il n'est pas fixé de règle	peuvent s'implanter ne nécessitent pas la fixation d'une emprise au sol.	
N 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m au faîtage.	Afin de garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 m.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

II-3 –AUTRES LIMITATIONS

II -3 1 Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques». Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont figurés au document graphique. Les annexes du PLU (annexes informatives) intègrent également le tableau des emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire.

Au regard des besoins en matière d'aménagement et de création de voirie ou de liaison d'une part et au titre des emprises routières d'autre part, 29 emplacements réservés sont prévus dans le PLU. 2 emplacements réservés sont supprimés par la modification simplifiée.

Au total, 3 emplacements réservés sont au bénéfice du Département, pour l'aménagement de la coulée verte départementale et d'une liaison piétonne.

Les autres emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° de réserve	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Av du Général de Gaulle Sentier du Clos Hallé	505 m ²	Liaison piétonne	Commune
2	Boulevard Paul Vaillant Couturier	630 m ²	Aménagement d'espace public	Commune
3	Avenue Flouquet	33 292 m ²	Liaison Parc des Prés	Commune
4	Supprimé (modification simplifiée)	/	/	/
5	Rue Sainte Colombe	3 721 m ²	Aménagement de liaison piétonne	Département
6	L'Haÿ Parc	27 098 m ²	Aménagement de la coulée verte départementale	Département
7	Rue des Tournelles	425 m ²	Aménagement de liaison piétonne	Commune
8	Angle rue de Bicêtre / rue des Marguerites	906 m ²	Aménagement de voirie	Commune
9	Supprimé (modification simplifiée)	2 169 m ²	Place publique	Commune

10	Rue de Picardie	1 082 m ²	Liaison piétonne	Commune
11	Voie des Postes	1 854 m ²	Aire d'accueil des gens du voyage	ETP n°12
12	Rue Elisée Reclus	67 m ²	Raquette d'accès	Commune

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DES EMPRISES ROUTIÈRES

N° de réserve	Localisation	Observation	Bénéficiaire
13	Rue des Marguerites	10 m	Commune
14	Rue Bronzac	10 m	Commune
15	Rue Elisée Reclus	2 m	Commune
16	Rue Charles Perrault	6 et 10 m	Commune
17	Prolongement de la rue W. Churchill	6 m	Commune
18	Sentier des Closeaux	6 m sur le débouché de la rue de Chalais	Commune
19	Rue Pierre Loti et son prolongement	6 m	Commune

20	Rue des Roux	8 m	Commune
21	Voie des Clochettes	4 m	Commune
22	Sentier du Clos Halé	3,5 m	Commune
23	Sentier du Val	4 m	Commune
24	Rue du 11 novembre – prolongement	10 m	Commune
25	Rue Jean Jaurès	1 m	Commune
26	Rue de Chalais	10	Commune
27	Rue Thuret	10 m	Commune
28	Rue Henri Thirard	10 m	Commune
29	Carrefour du Petit Robinson	12 m	Commune
30	Coulée verte	12 m	Département
31	Rue de Chalais	12 m	Commune

Les évolutions par rapport au PLU initial

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les aménagements ont été réalisés, soit parce que les projets envisagés au moment du PLU initial ne sont plus d'actualité.

Par ailleurs, deux emplacements réservés (n°9 et n°10) ont été créés dans la rue Béatrice au titre de la création de voirie.

De plus, deux emplacements réservés dans la rue Henri Thirard (n°28) et au Carrefour du Petit Robinson (n°29) ont été créés au titre des emprises routières.

Enfin, au titre des emplacements réservés indicatifs, deux d'entre eux ont été supprimés :

- Dans le quartier Paul Hochart concernant l'aménagement d'une voie de desserte ;
- Dans les rues Marc Sangnier et Léon Blum concernant l'aménagement d'une place publique.

Un emplacement réservé indicatif a été créé rue Lallier pour la création de voies dans le cadre de la réalisation du quartier de la future gare.

II -3 2 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic et sont identifiés sur le document graphique.

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Au titre de la protection des espaces verts et paysagers ainsi que des cœurs d'îlots verts, les parcs et les espaces verts les plus remarquables ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic et sont identifiés sur le document graphique (cœurs d'îlots verts à préserver).

Pour assurer la protection des espaces verts et des arbres isolés identifiés les dispositions suivantes sont applicables :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

II -3 3 Les Espaces Boisés Classés identifiés et délimités au titre des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113-1 et suivant du code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (articles L 153-31, L. 153-32, L. 153-33, L. 153-34, L.153-35 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : le parc départemental de la Roseraie, les espaces à l'angle des avenues Larroumes et Henri Barbusse, les espaces verts de la résidence face à la place Léon Jouhaux, les espaces verts dans le quartier des Jardins Parisiens, et l'espace à l'angle de l'avenue Aristide Briand et de la rue Bronzac.

II -3 4 Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifiés et délimités au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD fixe comme objectif de « soutenir la création et la reprise de commerces et favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants » accompagné d'une orientation visant la redynamisation des quartiers en préservant et en développant les commerces de proximité. Afin de traduire cet objectif, des linéaires commerciaux créés dans les quartiers du centre-ville (autour de la place de l'Église et dans les rues Jean Jaurès, Aristide Briand, et Dispan), du Petit Robinson (Carrefour du Petit Robinson) et de la Vallée aux Renards (rue Marc Sangnier et avenue de la Liberté), sont identifiés sur le plan de zonage.

Les dispositions fixées aux articles 2 des zones UA et UB précisent les obligations.

II -3 5 La dérogation à l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'une division est envisagée, les règles des articles 6 à 9 sont appliquées au regard du terrain d'origine et non au regard des futurs terrains issus de la division. Cette disposition est de nature à générer la réalisation de projets dont la forme urbaine peut être très différente de celle attendue au regard des objectifs du PADD et des dispositions réglementaires fixées. Pour pallier ce risque, le règlement instaure une disposition qui permet de conserver l'application de la règle fixée aux articles 6 à 9 à chacun des lots, dans les zones UB, UC et UD : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le

terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots ».

La mise en place de cette règle permet, en cas de division et de copropriété, d'avoir une évolution des constructions et donc des formes urbaines qui restent cohérentes avec l'identité de ces secteurs et des principes d'évolution attendus et fixés dans le PADD.

DEUXIEME PARTIE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

À travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des orientations pour le développement futur du territoire ont été définies. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles conforteront ou modifieront l'état initial du territoire tel qu'il est analysé dans le diagnostic du PLU. L'évaluation des orientations générales, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement de la ville.

De même, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement. Les effets attendus et leur impact sont révélés. Les orientations données pour chaque projet répondent à des principes d'aménagement généraux et ne sont pas définitivement établies. Pour ces projets d'aménagement, seules les fonctions urbaines de ces secteurs sont déterminées sans préciser le contenu de l'opération (disposition des bâtiments, des espaces publics,...).

Les incidences relevées sur l'environnement présentent les conséquences des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain. Certaines des opérations devront, par la suite, faire l'objet d'études plus fines et seront encadrées par d'autres dispositions réglementaires ; études d'impact, dossier « Loi sur l'eau »,...qui permettront de mesurer et de quantifier plus précisément l'impact du projet sur l'environnement.

I – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD s'organise autour de trois objectifs :

- **L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien**
- **L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée**
- **L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets**

L'HAÿ-LES-ROSES, UNE VILLE AU QUOTIDIEN

L'Haÿ-les-Roses souhaite se développer en tant que territoire de mixité : la mixité fonctionnelle, la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle.

Il s'agit d'une part de développer la mixité fonctionnelle sur le territoire, notamment le tissu économique orienté vers la « ville numérique », et d'autre part de développer une offre de logements diversifiée en typologie, et qui soit à destination aussi bien des jeunes que des moins jeunes. Il s'agit aussi de recréer du lien social à travers la culture et l'environnement.

Par ailleurs, un des objectifs du projet est de renforcer les liaisons est-ouest de la ville, afin de recréer une unité au sein du territoire, aujourd'hui coupé en deux par l'A6.

Globalement ces enjeux généraux s'inscrivent dans une démarche vertueuse au regard de l'environnement et plus transversalement au regard des enjeux du développement durable en associant dans un même projet le volet social, économique et environnemental.

Le PADD décline plusieurs orientations à l'intérieur de cet axe :

Axe 1 : favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens

Cette orientation va permettre de favoriser une offre de logements diversifiés au sein de la commune et plus largement d'une offre d'hébergement répondant à la diversité des besoins des habitants actuels et futurs. Cette orientation a un impact tout à fait positif au regard de la réponse aux besoins en logements, du point de vue de l'environnement l'impact est plus mitigé en raison de la densification de l'espace urbain. Il conviendra de veiller à la qualité urbaine des projets et à la nécessité d'y intégrer la dimension environnementale. Dès à présent les OAP intègrent ces éléments.

Axe 2 : soutenir la rénovation du parc de logements

Cette orientation a un impact positif sur l'environnement en permettant une rénovation et une réhabilitation du parc de logements existants capable de redonner une qualité énergétique à ces constructions.

Axe 3 : renforcer l'attractivité de la ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements

L'enjeu qui vise à équilibrer les équipements par rapport aux évolutions de l'habitat à un impact positif sur l'environnement dans la mesure où, au-delà de la nécessaire réponse aux besoins, il permet de créer à l'échelle de la commune, donc à proximité des habitants une offre diversifiée d'équipements qui réduit d'autant les besoins de déplacements et favorise les modes de déplacements doux.

Axe 4 : favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre-ville

Cette orientation vise à repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et en fluidifiant la circulation dans la commune, ceci à un impact positif sur l'environnement en réduisant l'émission de gaz à effet de serre. Par ailleurs, dans cette orientation sont développés les objectifs visant à aménager les circuits de circulations douces pour relier les différents quartiers et améliorer l'accessibilité des équipements.

Axe 5 : soutenir la création et la reprise de commerces et favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants

Cette orientation n'impacte pas directement l'environnement pour autant elle aura un effet positif en confortant la diversité des fonctions à l'intérieur de l'espace urbain ce qui contribuera à la limitation des déplacements en voiture au bénéfice des déplacements doux.

Axe 6 : favoriser l'attractivité du centre-ville

L'orientation porte une ambition forte pour l'évolution du centre-ville qui est, par ailleurs, développée et précisée dans une OAP. Les impacts positifs de cette évolution pour le bien-être des habitants sont tout à fait majeurs. En termes d'environnement, si certains impacts peuvent être mitigés du fait notamment de la densification, la prise en compte des déplacements doux, la préservation des espaces verts et la volonté de mettre en œuvre un projet urbain très qualitatif développant une démarche de haute qualité environnementale sont autant d'éléments favorables à l'environnement .

L'HAÿ-LES-ROSES, UNE VILLE À L'IDENTITÉ PRESERVÉE

L'Haÿ-les-Roses souhaite préserver le cadre de vie actuel du territoire, en améliorant l'aménagement paysager de la ville, en protégeant et mettant en valeur le patrimoine, mais aussi en continuant d'intégrer le plus finement possible les risques et nuisances existants dans les projets d'aménagement.

Globalement ces enjeux généraux s'inscrivent dans une démarche vertueuse au regard de l'environnement en abordant la valorisation du paysage et de la trame verte et bleue tout en prenant en compte la problématique des risques et des nuisances.

Axe 1 : renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels

Cette orientation est au cœur de la protection de l'environnement ; elle vise à préserver des espaces verts de proximité, à en créer de nouveaux notamment dans les quartiers éloignés de la Roseraie.

Elle intègre également les enjeux liés au réaménagement de la "Vanne" et de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas, autant d'orientations à l'impact très positif pour l'environnement et la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle de la ville.

Axe 2 : protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique

Cet axe affirme la nécessité de prendre en compte et de préserver le patrimoine de la ville sous toutes ses formes. Son impact positif sur l'environnement est tout à fait important notamment à travers la prise en compte des éléments du patrimoine naturel constitutifs de la trame verte et bleue du territoire (coteaux, vallée de la Bièvre, parc de la Roseraie).

Axe 3 : requalifier les entrées de ville et renforcer l'identité du territoire

Cet axe se donne comme objectif d'aménager les entrées de ville afin de créer une identité visuelle à la commune, en structurant l'espace urbain, en améliorant la signalétique et en développant le patrimoine paysager ce qui a un impact très positif sur l'environnement. L'axe prévoit également, en complément du PLU une révision du règlement local de publicité (RLP) ce qui, là encore, aura un impact sur l'environnement visuel dans la commune.

Axe 4 : prendre en compte les risques et nuisances

Cet axe aborde le volet environnement sous ses aspects nuisances et risques. La principale source de nuisances au titre du bruit ou de la pollution de l'air provient de l'autoroute A6. Même si la ville n'a pas compétence en la matière pour atténuer ses nuisances, elle affirme sa volonté de voir ses questions prises réellement en compte par les partenaires concernés Etat et Région. Une action dans ce domaine est indispensable et doit pouvoir déboucher sur une évolution environnementale positive pour la santé des habitants et leur qualité de vie.

Au regard des risques le PADD affirme la nécessité de lutter contre les risques d'inondations liées au ruissellement, ce qui a un impact positif sur l'environnement au même titre que les efforts prévus en matière d'assainissement.

Axe 5 : mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21)

Le PADD développe un axe spécifique sur la thématique de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et la volonté de tendre vers l'excellence environnementale, surtout dans les bâtiments communaux et les nouvelles constructions.

Plus largement il encourage toutes les initiatives permettant les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie. Cet axe constitue une orientation forte en faveur de l'environnement.

L'HAÏ-LES-ROSES, UNE VILLE DYNAMIQUE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DE PROJETS

Cet axe du PADD doit permettre d'ancrer le projet de territoire dans son environnement en mutation. En effet, avec la création du Grand Paris, le CDT Campus Sciences et Santé et le projet de Vallée scientifique de la Bièvre, L'Haÿ-les-Roses se doit de constituer un maillon du développement, tout en gardant son identité. Cette démarche locale inscrite dans un projet global ambitieux, conduit à générer des impacts majoritairement très positifs sur l'environnement notamment en matière de transports et plus largement de mobilité.

Axe 1 : Relier le territoire aux pôles alentours

Dans le cadre d'une démarche à l'échelle du territoire large, le PADD affirme l'ambition de recréer du lien entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité tels que le centre-ville et la future gare du Grand Paris Express (GPE).

Il vise également à renforcer les accès vers les gares existantes et futures (RERB, TVM, Tram T7, future ligne 14 du GPE). Toute cette démarche et sa mise en œuvre à court et moyen termes auront des impacts positifs sur l'environnement par le développement de l'utilisation des transports en commun et des modes doux, limitant d'autant l'émission de gaz effet de serre.

Axe 2 : Répondre aux besoins en logements spécifiques

Le développement de logements destinés à des publics spécifiques n'a pas d'impact direct sur l'environnement. Pour autant en rapprochant les lieux d'hébergement des lieux d'études ou de travail cela permet de réduire les besoins en déplacements quotidiens ce qui ne peut être que positif pour la qualité de l'environnement.

Axe 3 : Faire de L'Haÿ-les-Roses une ville à la pointe de la création d'entreprises afin de générer les emplois de demain

Le PADD affirme la volonté de la ville d'engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... (Pôle de recherche et de développement économique autour de l'Institut Gustave Roussy) dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois. Il s'agit d'une démarche dont la priorité n'est certes pas l'environnement mais à travers le développement d'un projet économique territorial la ville s'inscrit dans une démarche de développement durable bénéfique pour l'environnement.

Axe 4 : Préparer l'implantation d'un pôle économique aux abords de la future gare des « Trois communes » (métro ligne 14)

Cet axe dans la continuité du précédent exprime la volonté de développer autour des pôles de transport une diversité des fonctions associant habitats et activités économiques. La densification de ces secteurs impacte l'environnement mais permet de développer un mode d'évolution durable du territoire en valorisant les atouts majeurs que constitue le réseau de transports en communs tout particulièrement au travers des projets du GPE.

II – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LE GRAND CENTRE-VILLE

Actuellement, le centre-ville de l'Haÿ-les-Roses ne joue pas suffisamment son rôle d'échange et de centralité pour l'ensemble de la ville. L'A6 et le boulevard Paul Vaillant-Couturier constituent des coupures fortes du territoire.

Afin d'atténuer ces difficultés, la ville entend développer le rôle fédérateur du centre-ville, à travers la qualification de ses espaces publics.

En ce sens, ce vaste secteur de projet a pour objectif principal de créer au cœur de l'Haÿ-les-Roses un réel centre à vivre. Les principes d'aménagement retenus s'appuient sur une extension du centre vers l'Est qui contribuera à diminuer l'effet de coupure urbaine entre l'Est et l'Ouest de la ville. Cette extension sera mise en place par la requalification des axes de communication et la création de nouvelles centralités. Les incidences sur l'environnement de cette OAP devraient être positives puisque l'opération vise à valoriser le paysage urbain et à requalifier des espaces aujourd'hui peu lisibles ou mal intégrés dans le tissu urbain.

La place de l'Eglise constitue un élément fort dans le projet municipal du centre-ville. La création d'un espace public organisé et aménagé pour mettre en valeur l'église et l'entrée de la Roseraie constituent une démarche qualitative qui va dans le sens d'une amélioration de l'environnement. L'apport de nouveaux logements, équipements, commerces et services répondra au nécessaire développement de l'animation du centre-ville. L'aménagement d'un parc de stationnement public favorisera le bon fonctionnement du secteur.

L'opération du centre-ville permettra également la mise en valeur d'une partie du patrimoine historique de la ville par l'aménagement de la rue des Tournelles.

Le passage de **la promenade de la Vanne** constitue un atout pour le centre-ville. Les projets portant sur l'aménagement de la promenade renforcent son statut de coulée verte et lui donnent une réelle continuité piétonne nord-sud. Cet axe a un rôle important d'espace vert dans le territoire. Il se situe sur l'emplacement de l'aqueduc de la Vanne. Sa préservation et sa mise en valeur paysagère font partie intégrante du PLU. A terme, l'aménagement de la promenade assurera un lien de qualité entre les différents quartiers traversés. La coulée verte a également un rôle important, en tant qu'espace végétalisé, dans l'infiltration des eaux pluviales et participe à la biodiversité du milieu urbain (essences végétales diversifiées, faune urbaine).

Ce projet de grand centre-ville se développera sur des espaces entièrement urbanisés à ce jour. Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement et devront respecter les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des déchets, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. La géothermie sera également l'énergie imposée en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux.

LE QUARTIER « ENTRÉE DE VILLE / PAUL HOCHART »

L'aménagement du quartier « Entrée de ville / Paul Hochart » propose une restructuration profonde de la pointe Est de l'Haÿ-les-Roses. Ce quartier est aujourd'hui un espace enclavé et peu lisible en termes d'organisation urbaine. Il est encadré par des grands ensembles et par des voies de circulation importantes (RN 7 et rue Paul Hochart). La restructuration de ce secteur sera effectuée dans le cadre du projet « Entrée de ville - Paul Hochart ».

Le site accueillera des logements, des activités et des commerces dans un cadre urbain renouvelé de qualité. La conception urbaine du site aura pour caractéristiques principales :

- Créer un front bâti sur la RN7 permettant d'accueillir de nouvelles activités économiques ;
- Aménager un espace public d'entrée de ville ;
- Se servir de la coulée verte comme un vecteur de la qualité paysagère ;
- Faciliter les circulations internes, de desserte locale du quartier ;
- Proposer une trame paysagère favorisant les ouvertures visuelles, depuis la rue Paul Hochart vers la coulée verte.

Le paysage urbain sera valorisé grâce à des constructions contemporaines et une restructuration du maillage de l'îlot : nouvelles voies de desserte locale, cheminements piétons, percées visuelles. Le renouvellement urbain de cet espace permettra de recomposer un secteur de la ville aujourd'hui en souffrance et de mieux structurer les limites entre voies et parcelles bâties. La création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RN 7 renforcera le statut d'entrée de ville. Le projet prendra également en considération les impacts visuels des implantations commerciales en façade de la RN 7 et, ceci, conformément aux objectifs du PADD.

Un effort important sera également apporté à la structuration de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, afin de mieux gérer les circulations, de valoriser les alignements d'arbres et d'offrir une plus grande place aux piétons. Le traitement de cette voie viendra se situer en complémentarité de l'aménagement de la RN7. La rue Paul Hochart, ainsi valorisée, contribuera à l'ossature des axes structurants de la ville. Des discussions sont en cours avec le Conseil général du Val-de-Marne, afin de lui attribuer le statut de voie départementale. Sa situation en limite de commune, avec Chevilly-Larue et l'importance des déplacements qu'elle autorise justifient cette démarche.

Enfin, cette opération de renouvellement urbain s'accompagne de l'implantation d'un tronçon de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas réalisée par le Conseil Général du Val-de-Marne. Ce projet départemental constituera, dans sa globalité, un axe de verdure de 14 km au coeur d'une zone urbanisée entre la vallée de la Bièvre et le parc des Lilas en passant par le parc départemental des Hautes Bruyères. Sur le secteur de projet, la coulée verte se placera sur la limite communale entre l'Haÿ et Villejuif et s'intégrera dans le projet de ZAC : la place

en entrée de ville du projet et l'îlot urbain seront traversés par la coulée verte départementale. En reliant différents pôles des villes traversées, la coulée verte vise à développer l'usage des circulations douces pour les loisirs ou certains déplacements quotidiens. Un réseau secondaire transversal de liaisons piétonnes sera également mis en place entre la coulée verte, la rue Paul Hochart et Villejuif.

En arrière du quartier d'habitat collectif et dans le prolongement de la coulée verte, des logements seront réalisés sous la forme de plots, permettant la réalisation de façades, à la fois sur la coulée verte et la rue Gustave Charpentier, dont le statut deviendra public. Leur réalisation se fera dans un objectif de mixité sociale au cœur du quartier. Ils remplaceront l'actuel parking semi-enterré, inutilisé et dégradé. Ces constructions devront s'intégrer dans le paysage urbain, entre les immeubles de logements et la future coulée verte départementale. Les alignements d'arbres sont maintenus.

En termes de paysage urbain, les hauteurs fixées à 15 mètres façade et 18 mètres faitage viendront atténuer l'impact des tours dans le paysage tout en créant une transition visuelle jusqu'à la RN7.

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement et devront respecter les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des déchets, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. La géothermie sera également l'énergie imposée en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux.

LA VALLÉE AUX RENARDS

Construit à partir des années 50-60, le quartier de la Vallée aux Renards souffre aujourd'hui d'un manque de lisibilité. Cette opération couvre un secteur de plus de 10 hectares. Cette orientation d'aménagement devrait avoir une incidence positive sur l'image du quartier et participer à son désenclavement par rapport au reste de la ville en le dotant de nouveaux équipements et services de proximité.

L'OAP définit des principes d'aménagement très favorables à l'environnement d'une part au travers de la volonté de conserver des espaces paysagers et plantés dans le quartier, d'autre part par la volonté de développer un maillage de liaisons douces favorisant les déplacements dans le quartier et son ouverture sur le reste de la ville.

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement et devront respecter les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des déchets, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. La géothermie sera également l'énergie imposée en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux.

LA FUTURE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'appuie sur l'arrivée de la future station des Trois Communes de la ligne 14 du Grand Paris Express. Elle encadre les évolutions de ce secteur en fixant les enjeux du renouvellement urbain qui accompagnent la création de cette nouvelle gare et les impacts en matière de déplacements qu'elle va générer.

En termes d'environnement, la mise en œuvre de l'OAP va générer des impacts allant de très positifs à mitigés voire négatifs pour certains. Il s'agit en effet d'un projet qui s'appuie sur la création d'un nouveau réseau de transport à l'échelle régionale qui va induire la création d'une nouvelle gare sur le territoire communal. Ce point est très positif en matière de déplacements urbains. La création de la gare s'accompagne d'un renouvellement urbain ambitieux du secteur, intégrant une densification qui impacte l'environnement de manière mitigée à ponctuellement négative. Pour autant les impacts positifs sont largement prépondérants en matière de déplacements : transports en commun, déplacement doux, création d'un nouveau maillage à l'échelle du quartier. Toutes ces évolutions auront également de répercussions favorables à l'échelle de la ville et des territoires voisins.

III – LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Le dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) a été élaboré pour traduire et mettre en œuvre les objectifs du PADD et les orientations des OAP.

En termes d'impact sur l'environnement, le plan de zonage identifie des zones N et des zones U. Les zones N permettent d'assurer la protection naturelle des espaces verts majeurs du territoire communal et notamment le parc de la Roseraie. Cette délimitation a un impact très positif sur l'environnement en cohérence avec les objectifs du PADD.

Au-delà de la délimitation des zones N, les espaces paysagers et les cœurs d'îlots ont également fait l'objet d'un repérage cette fois au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition permet à la fois de préserver des espaces constitutifs de la trame verte du territoire communal, de préserver ou reconstituer des corridors écologiques et enfin de participer activement à la gestion des eaux pluviales en favorisant les possibilités d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi les problèmes de ruissellement, notamment sur le coteau.

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 4 et 13. Les articles 9, 10 et 12 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Les préconisations des articles 4 visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune. Le PADD oriente le projet vers un encouragement aux économies d'énergies et à l'utilisation d'énergies renouvelables. L'Haÿ-les-Roses utilise la géothermie (énergie renouvelable et non polluante provenant de la chaleur naturelle de l'eau circulant dans l'écorce terrestre) depuis 1985. Le PADD propose donc d'appliquer le recours à cette forme d'énergie propre, économique et inépuisable. Cette disposition est rappelée à l'article 4 de chaque zone.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et ainsi permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi à éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

L'article 12 fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction.

Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de bureaux et de logements. La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

L'article 13 fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers.
- des superficies minimales d'espaces libres traités en perméable et en espaces de pleine terre (variable suivant les zones).

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune.

Au-delà des règles transversales, le dispositif réglementaire intègre de nombreuses dispositions spécifiques ayant un impact favorable sur l'environnement.

Dans le règlement du PLU, le boulevard de la Vanne est classé en zone naturelle, où seuls les aménagements liés à la gestion de l'aqueduc sont autorisés.

Les terrains jouxtant la Bièvre et l'aqueduc de la Vanne sont soumis à des règles strictes de constructibilité, à travers un zonage spécifique (*): article 6 de la zone UD : aucune construction (mises à part les constructions de moins de 10 m²) ne sera autorisée à moins de 10 mètres des limites de ces deux éléments naturels et paysagés. Le zonage a pour objet de donner plus de respiration à ces promenades. Par ailleurs, les dispositions de l'article 13 imposent de conserver des zones de pleine terre nécessaires pour l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet de coulée verte départementale, dans la partie Est de la ville, au-delà de l'autoroute, permettra d'offrir un espace public paysager aux habitants et aura un impact positif en termes d'environnement et de valorisation de cadre de vie pour les quartiers de Lallier-Paul Hochart et du Jardin Parisien.

Le relief de la commune offre des points de vue remarquables sur la vallée de la Bièvre et depuis le fond de vallée vers les hauteurs de L'Haÿ-les-Roses. Le PADD et le règlement du PLU veillent à protéger et mettre en valeur ces perspectives visuelles, notamment grâce aux règles de hauteurs et d'implantations fixées dans ces zones (articles 9 et 10 des règlements de zones). L'emprise au sol maximale est fixée à 30% pour les secteurs d'habitat du coteau (zone UDb) et 40% pour ceux du plateau (UDa).

Par ailleurs, les règles d'implantation des principales zones urbaines ont été élaborées dans un souci constant de protéger les cœurs d'îlots. Elles ont également comme objectif de limiter les risques d'inondation dans la vallée en agissant sur la constructibilité des fonds de parcelles, et donc sur l'imperméabilisation des sols.

Sur le coteau, les règles de constructibilité de chaque zone permettront de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans les fonds de parcelle.

Le traitement des grands axes (boulevard Paul Vaillant-Couturier, rues Paul-Hochart, rue H.Thiard et Jean Jaurès) ira également dans le sens de la lutte contre les nuisances sonores liées au trafic automobile, puisque le front bâti à créer permettra d'isoler et de protéger les constructions situées à l'arrière.

Dans le respect de la mixité des fonctions urbaines, le PLU gère la proximité de certains usages différents, comme la présence de certains types d'activités économiques contigües à des secteurs d'habitat. Afin de limiter les risques et nuisances, le PADD propose d'assurer une transition entre les différents types d'occupation du sol. Ainsi, l'implantation d'activités incompatibles et à risques sera évitée dans les zones d'habitation. Lorsque cela ne pourra pas être évité, une « zone de protection », identifiée sur le plan de zonage, permettra d'assurer une transition franche entre les deux zones.

Les sentiers déjà existants sur la commune devront conserver leur vocation et leur caractère. Ces cheminements participent à la vie locale des quartiers et sont des repères quotidiens pour les habitants. Au niveau de la traduction réglementaire, leur préservation est assurée, notamment par des dispositions particulières (à l'article 6 de la zone UB, par exemple).

LES INDICATEURS DE SUIVI

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon 2030. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,

Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement, activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement sont ici pris en compte.

Le suivi d'indicateurs ou de prescriptions en matière d'environnement.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m ² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m ² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de personne à la recherche d'un emploi	INSEE CCI du Val-de-Marne Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD du Val-de-Marne	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD du Val-de-Marne	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIEVD : Syndicat Intercommunal d'Exploitation et de Valorisation des Déchets	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m ³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m ³	Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF) ARS	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 		
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) 	Commune DRIEA – UT 94 INPN Conseil Départemental	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DRIEA – UT 94	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Véolia	Annuelle
Les stations d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration 	(SIAAP) pour le traitement à la station d'épuration Seine amont à Valenton (Val-de-Marne)	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de l'âge des constructions, - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME, - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle

**Direction de l'Aménagement et du Développement Territorial
Service Aménagement**

Affaire suivie par Jean-Paul ROBIN
Courriel : jean-paul.robin@valdemarne.fr

tél. : 01 49 56 85 33
réf. : DADT/SAME-50

Monsieur Michel LEPRETRE
Président
Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment ASKIA
11, avenue Henri Farman
BP 748
94398 Orly aéroport Cedex

Créteil, le **30 JUIN 2020**

Objet : Avis du Conseil départemental sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Monsieur le Président,

Par courrier du 16 avril 2020, vous avez bien voulu me transmettre le dossier de modification simplifié n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Haÿ-les-Roses et je vous en remercie.

J'ai bien noté que cette modification concerne exclusivement la zone UG, spécifique au secteur Lallier-Gare, et la zone UP, spécifique à la ZAC « entrée de ville - Paul Hochart ». Les modifications proposées ont vocation à assouplir les règles d'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à l'aspect extérieur des constructions. Ces modifications peuvent impacter certains équipements départementaux existants ou en projet, je tiens donc à partager avec vous certains points de vigilance.

J'ai également pris connaissance des modifications apportées aux « justifications et impacts sur l'environnement », pour lesquelles des précisions sont nécessaires et des modifications proposées.

A propos de l'évolution du règlement de la zone UP :

J'attire votre attention sur le fait que le Département souhaite **conserver l'intégralité des arbres existants le long de la RD7** (avenue Stalingrad). Aussi il est nécessaire de prévoir, dans l'évolution du règlement de cette zone UP, une largeur suffisante à la voie échelle pour un accès aux immeubles à l'alignement avec balcons et permettant une intervention des secours sans impact sur les arbres existants. De même, le recul des bâtiments par rapport au domaine public doit tenir compte de la proximité de ces mêmes arbres avec les balcons concernés.

Ensuite, je tenais à vous indiquer les conséquences possibles de l'évolution du règlement de l'article UP-6 sur **la conception à venir de la coulée verte sur le Chemin des Bouteilles**. La modification permettant de donner plus de souplesse dans l'implantation des bâtiments par rapport aux futures voies et emprises publiques, les possibilités de plantations d'arbres sur la future coulée verte pourraient être contraintes. En effet, je vous rappelle que la présence d'un réseau de canalisation Eau de Paris (SAGEP) limite les possibilités de plantation sur la future coulée verte. En raison de cette contrainte souterraine, un retrait des futurs bâtiments par rapport à l'emprise publique est nécessaire pour permettre la plantation d'arbres sur l'emprise de 12 m du Chemin des Bouteilles.

De même, je souhaiterais avoir connaissance des hauteurs de bâtiments prévus de part et d'autre de la coulée verte (groupe scolaire et gymnase). Au regard de l'emprise réduite réservée à la coulée verte, et pour garantir la pérennité des plantations d'arbres souhaitées dans le cadre du projet et favoriser leur ensoleillement, il conviendrait que les bâtiments ne dépassent pas un niveau R+3.

Enfin, j'attire votre attention sur une erreur matérielle, il convient de remplacer en p10 du règlement général, à propos de la section « Ecoulement des eaux usées » de l'article UA4, le terme « exécutoire » par « exutoire ».

A propos des modifications sur la partie « justifications et impacts sur l'environnement » :

Le **plan descriptif de l'OAP du secteur Paul Hochart** (p.15) présente une flèche orange (création de voirie) à double sens, débouchant sur la RD7, en limite avec la commune de Villejuif, et en parallèle avec la coulée verte « branche nord » réalisée par le Département. Je souhaite m'assurer que cette flèche ne représente pas une voie à double sens de circulation. Lors de la dernière réunion technique à propos de la ZAC Paul Hochart du 20 janvier 2020, entre les services de la Ville et du Département, de l'EPT GOSB et d'Eiffage, il avait été acté que cette voie serait à **sens unique de sortie vers la RD7**.

A ce titre, je tiens à rappeler que la restructuration du maillage avec des nouvelles voies de circulation dans la ZAC devra se faire en prenant soin de sécuriser la traversée du Chemin des Bouteilles, et, les aménagements à réaliser devront **empêcher toutes traversée possible de véhicules motorisés sur la coulée verte « branche nord »** aménagée sur la commune de Villejuif. En effet, comme indiqué dans les différents courriers adressés précédemment concernant le projet de NPRU, **le Département souhaite le maintien du tracé de la coulée verte dans son intégralité et n'est, par conséquent, pas favorable à la création de voirie carrossable traversant la coulée verte en lieu et place des aménagements doux réalisés par notre collectivité.**

Ensuite, je tiens à signaler une erreur rédactionnelle à propos du **règlement des articles UA7 et UA10** (p.55 et 57), et en particulier dans leurs sections UAr, dédiées à la **Roseraie départementale**. Il est indiqué qu'en UAr, « les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 5 mètres de la limite », au lieu de 6m indiqué dans le règlement général (p.12 et 16). A ce titre, il convient de rappeler l'importance pour le Département du maintien d'une bande paysagère et de protection de la Roseraie d'une largeur minimale de 12 m entre le mur de la Roseraie et le futur îlot Roseraie, tel qu'indiqué à plusieurs reprises par courrier à la Ville de L'Haÿ-les-Roses.

Concernant les emplacements réservés, je réitère mon souhait qu'à l'occasion de la prochaine modification du PLU, soient supprimés 3 emplacements réservés au bénéfice du Département. Cette demande a déjà été exprimée dans l'avis du Département sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses en date du 14 juin 2017, sans avoir été prise en compte. Les emplacements réservés concernés sont les suivants :

Emplacement réservé n° 5 : lors de la précédente révision du PLU, nous avons signalé que cet ER devait être supprimé puisque les aménagements de la coulée verte ont été réceptionnés en septembre 2014.

Emplacement réservé n°7 : ce terrain appartenant au Département constitue une zone technique du parc de la Roseraie qui débouche directement dans la zone fleurie de la Roseraie. Cette parcelle est entièrement occupée par des locaux techniques indispensables à la gestion de la Roseraie et du parc actuel. Une étude a démontré l'impossibilité du déplacement des locaux faute d'espace et de desserte suffisants. De plus, l'accès piéton ne pourrait se faire qu'en démolissant l'angle des murs de la Roseraie, inscrite à l'inventaire des monuments historiques en août 2005.

Emplacement réservé n°11 : cet emplacement réservé concerne une emprise identifiée « voie des Postes » pour l'accueil des gens du voyage. Nous rappelons que cette emprise se trouve dans le parc des Hautes Bruyères, classé Espace Naturel Sensible, et que la destination des sols n'est pas compatible avec une aire d'accueil des gens du voyage.

Enfin, à propos des questions **d'assainissement** (p31), il convient :

- De préciser que le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) a été adopté par délibération de l'assemblée départementale le 24 juin 2019 ; disponible sur le site internet du Département : <https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/rsda.pdf>
- D'ajouter le zonage pluvial départemental, approuvé par délibération de l'assemblée départementale le 19 mai 2014 ;
- D'ajouter le Conseil départemental, dans le tableau du suivi d'indicateurs environnementaux (p.103), au niveau des acteurs des réseaux d'assainissement.

Enfin, à titre d'information, je tenais à indiquer qu'un avis sur l'**impact archéologique** avait été envoyé en 2017 sur le **sécteur de la Gare Ligne 14 - quartier NPNRU Lallier**. Depuis, une fouille archéologique a mis au jour une occupation protohistorique à l'emplacement de la future gare. Le projet de la ZAC de la Gare Lallier a été soumis récemment à l'avis du service régional d'Archéologie d'Ile-de-France pour prescription d'un diagnostic archéologique.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil départemental

**Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
le Vice-Président**

Pierre GARZON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 juillet 2020

L'an deux mille vingt, le onze juillet, à dix heures, le Conseil municipal de la commune de Fresnes s'est réuni au gymnase Pierre Périquoi, sis Chemin de la Tour aux Chartiers à Fresnes, sur la convocation de Madame Marie Chavanon, Maire.

Le nombre de conseiller.es municipaux.ales en exercice est de 35.

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES**Étaient présent.es :**

Mme Marie Chavanon - Maire, M. Philippe Pallier, Mme Marie Leclerc-Bruant, M. Kaddour Métir, Mme Annette Perthuis, Mme Rachida Sadane, M. Régis Oberhauser, Mme Paule Frachon, M. Mamadou Dramé, Mme Elsa Solvignon, M. Frédéric Besnier - adjoint.es, M. Michel Souillac, M. Christian Caristan, Mme Claire Lefebvre, Mme Brigitte Gautier Tironneau, M. Philippe Lecomte, Mme Cécilia Vala, Mme Isabelle Dutronc, M. Benoît Legoedec, M. Yann Pirolli, M. Olivier Guillotin, Mme Véronique Vela-Rodriguez, Mme Émilie Legros, Mme Estelle Leyssenne, M. Julien Baillergeau, Mme Laura Youkana, M. Richard Doms, Mme Aurélie Million, M. Antoine Madelin, Mme Marie Giné et M. Jean-Jacques Um - conseiller.ères.

Étaient représenté.es :

M. Josselin Aubry représenté par M. Régis Oberhauser
Mme Muriel Éthève représentée par M. Antoine Madelin
M. Philippe Vafiadès représenté par M. Richard Doms
Mme Jessie Claude, représentée par Mme Aurélie Million.

Monsieur Benoît Legoedec est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

094-219400348-20200711-2020-38-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/07/2020
Affichage : 16/07/2020

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-40 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, modifiée par l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période, qui suspend jusqu'au 23 juin 2020 les délais à l'issue desquels l'avis d'une collectivité territoriale est réputé favorable ;

Vu l'arrêté n° 2020-392 du Président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 1^{er} avril 2020, prescrivant une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;

Vu le courrier du Président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 16 avril 2020, reçu le 27 mai 2020, sollicitant l'avis de la Commune sur le projet de modification simplifiée du P.L.U de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;

Vu le P.L.U de l'Haÿ-les-Roses approuvé le 26 septembre 2016 et modifié en dernier lieu le 7 novembre 2017 ;

Vu le projet de modification simplifiée du P.L.U de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;

Considérant que la Commune est sollicitée pour avis sur le projet de modification simplifiée du P.L.U de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;

Considérant que la Commune dispose de trois mois à compter du 23 juin 2020 pour se prononcer sur le P.L.U arrêté, soit jusqu'au 23 septembre 2020 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée concerne uniquement les règles d'implantation d'équipements publics dans les secteurs de projet « Lallier-Gare » et « entrée de ville - Paul Hochart » ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n'a pas d'impact majeur sur l'urbanisation de l'Haÿ-les-Roses et ainsi est sans conséquence sur le territoire de Fresnes ;

Considérant toutefois que le P.L.U de l'Haÿ-les-Roses, approuvé le 8 juillet 2016, comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) concernant la requalification du quartier de la Vallée aux Renards, situé de part et d'autre de la limite communale séparant Fresnes et l'Haÿ-les-Roses ;

Considérant que cette O.A.P comporte notamment le projet de requalification des rues Marc Sangnier, Léon Blum et Albert Camus, limitrophes de Fresnes, ainsi que la création d'une voie nouvelle débouchant sur la rue Léon Blum ;

Considérant que la modification du réseau est susceptible d'impacter les circulations en termes de flux et de stationnement automobile sur le territoire de Fresnes, déjà saturé sur ce secteur ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Leclerc-Bruant, rapporteure,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

Par 30 voix pour - Mme Marie Chavanon, M. Philippe Pallier, Mme Marie Leclerc-Bruant, M. Kaddour Métir, Mme Annette Perthuis, M. Josselin Aubry (représenté), Mme Rachida Sadane, M. Régis Oberhauser, Mme Paule Frachon, M. Mamadou Dramé, Mme Elsa Solvignon, M. Frédéric Besnier, M. Michel Souillac, M. Christian Caristan, Mme Claire Lefebvre, Mme Brigitte Gautier Tironneau, M. Philippe Lecomte, Mme Cécilia Vala, Mme Isabelle Dutronc, M. Benoît Legoedec, M. Yann Pirolli, M. Olivier Guillotin, Mme Véronique Vela-Rodriguez, Mme Émilie Legros, Mme Estelle Leysse, M. Julien Baillergeau, Mme Laura Youkana, M. Philippe Vafiadès (représenté), Mme Marie Giné, et M. Jean-Jacques Um – **et 5 abstentions** - M. Richard Dumps, Muriel Éthève (représentée), Mme Aurélie Million, M. Antoine Madelin, Mme Jessie Claude (représentée),

Article unique – Émet un avis favorable à la modification simplifiée du P.L.U de la commune de l'Haÿ-les-Roses assorti du rappel suivant :

Les projets de modification de voirie de l'O.A.P de la Vallée aux Renards seront étudiés de manière à avoir un impact moindre sur la voirie fresnoise. La Commune sera informée et associée à leur mise en œuvre.

Pour extrait conforme :
La Maire,



Mme Chavanon



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

VAL-DE-MARNE

EPT 12
KDK A2003495 KFK
Reçu le 24/06/2020

E.P.T. Grand-Orly
Seine Bièvre

Arrivé le

24 JUIN 2020

	Pro.	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub		
DGA Dev. Ter	X	
DGA Pro. Ter		
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

Grand Orly Seine Bièvre
Monsieur le Président
Michel LEPRÊTRE
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94 398 Orly Aéroport cedex

Nos Réf : NR/ DR/ VSDL/ 31

Objet : modification simplifiée du PLU n°2

Dossier suivi par : Véronique SASSO DI LULLO, chargée d'études

☎ : 01 49 76 51 42 ✉ vsassodilullo@cma94.com

Saint-Maur-des-Fossés, le 12 juin 2020

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 avril 2020, vous sollicitez notre avis sur la **modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous informons que **nous n'avons pas d'observation particulière** à formuler concernant les modifications proposées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Nicole RICHARD
Présidente



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

EPT 12
KDK A2003634 KFK
Reçu le 01/07/2020

Direction Régionale
des Affaires Culturelles d'Ile de France
Service Métropolitain de l'Architecture et du
Patrimoine du Val de Marne

Vincennes, le 24/06/2020 .

Mme BARRY Nathalie
Architecte des Bâtiments de France

A

EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Affaire suivie par: Nathalie BARRY
Service: SMAP 94
Tél: 01 43 65 25.34
Courriel: nathalie.barry@culture.gouv.fr

Référence: 2020/ **162** /AP
P.J.:

à l'attention de M. LEMOINE Stéphane

Objet : modification simplifiée n°2 du PLU de l'Haÿ-les-Roses

Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous notre avis sur la modification simplifiée décrite en objet :

Le paragraphe de l'article 11 de la zone UP devrait être maintenu ou sa suppression devrait être compensée par l'exigence de retraits de façades d'au moins deux mètres. Cela éviterait la création de fronts bâtis continus sur de très grandes distances, contraires au tissu urbain existant.

Dans les zones non situées en périmètre délimité des abords, la Ville, si elle le souhaite, pourra s'appuyer sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si un projet menace de rompre des perspectives ou propose un front bâti trop important.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre	
Arrivé le	
1 JUL. 2020	
	Info
Président	
Cabinet	
DG	
DGA FI & Com. pub.	
DGA RH & Moy gén.	
DGA Esp. pub	
DGA Dev. Ter	<input checked="" type="checkbox"/>
DGA Pro. Ter	
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.	
DG	

Mme BARRY Nathalie
Architecte des Bâtiments de France
SMAP Val-de-Marne

Tour du Bois, Château de Vincennes 94300 Vincennes
tél: 01 43 65 25 34 télécopie 01 43 65 36 93

Site : www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap94/ courriel : sdap.val-de-marne@culture.gouv.fr

ARRETE n°A2020-392 en date du 1^{er} avril 2020

Objet : Prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses

Le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 et L.5219-2 et suivants ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, modifiée ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement public territorial 12 dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses, approuvé le 26 septembre 2016 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 7 novembre 2017 ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur doit faire l'objet d'évolutions mineures qui ont pour objet :

- d'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG6 et UP6),
- d'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG7 et UP7)
- d'assouplir l'article UP 11-3-2 relatif au traitement des façades pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Considérant que ces modifications n'ont pas pour objet de changer les orientations définies par le PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que, par ailleurs, les modifications envisagées n'ont pas pour effet soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer les possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à

urbaniser ;

Considérant dès lors que le projet de modification peut être adopté selon la procédure de modification simplifiée ;

Arrête

Article 1^{er} : Il sera procédé à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses. Cette procédure se déroulera conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-45 et suivants.

Article 2 : La procédure de modification simplifiée a pour objectifs :

- d'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG6 et UP6),

- d'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG7 et UP7),
- d'assouplir l'article UP 11-3-2 relatif au traitement des façades pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée sera transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) avant mise à disposition au public.

Article 4 : Le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre délibérera pour préciser les modalités de la mise à disposition du public du document de modification simplifiée.

Un avis sera publié en caractère apparent dans un journal local et affiché au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de L'Haÿ-les-Roses.

Le dossier de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA seront mis à disposition du public pendant une durée d'un mois minimum en mairie de L'Haÿ-les-Roses – service urbanisme - 41, rue Jean Jaurès - 94 240 L'Haÿ-les-Roses aux heures et jours habituels d'ouverture. Les personnes pourront formuler leurs observations sur un registre mis à leur disposition.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition du dossier au public, le Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre établira le bilan de la mise à disposition, intégrera éventuellement les remarques des PPA et délibérera sur l'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

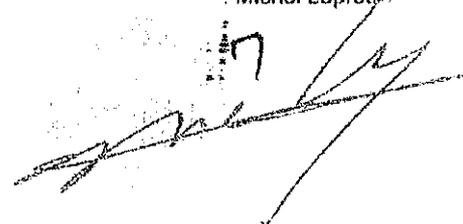
Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,
- affichage pendant une durée d'un mois au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de L'Haÿ-les-Roses,
- mention de cette affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article : Monsieur le Maire de L'Haÿ-les-Roses et Monsieur le Directeur général des services de l'Etablissement Public Territorial sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à Monsieur le Directeur de l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France (Service de l'urbanisme et du bâtiment durable (PCAJ) et Service de la planification et de l'aménagement durable (MT T12)).

À Orly, le **02 AVR. 2020**

Le Président de l'Etablissement
Public Territorial,
Michel Leprêtre



Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le :

Envoyé en préfecture le : 03/04/2020

Affiché le : 03/04/2020

Séance ordinaire du conseil territorial du 23 juin 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-06-23_1836
L'Haÿ-les-Roses – Définition des modalités de
mise à disposition au public du dossier de
modification simplifiée n°2 du PLU

L'an deux mille vingt, le 23 juin à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 17 juin 2020. Conformément à l'ordonnance n° 2020-562 du 13 mai 2020 dans le cadre de l'épidémie de covid-19, la séance se déroule à huis clos, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct. Le quorum est ramené à un tiers des membres, il comprend les pouvoirs, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Présents et représentés						
Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Vitry-sur-Seine	Monsieur	AFFLATET	Alain	Repr.	M. BEUCHER	P
Orly	Monsieur	ATLAN	Thierry	Présent		P
Valenton	Madame	BAUD	Françoise	Repr.	Mme TORDJMAN	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre	Repr.	M. LEPRETRE	P
Le Kremlin-Bicêtre	Madame	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. NOURY	P
Savigny-sur-Orge	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Chatillon	Monsieur	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. PETETIN	P
Thiais	Monsieur	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Monsieur	BOIVIN	Régis	Repr.	Mme DAUMIN	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	Repr.	M. SAC	P
Ivry-sur-Seine	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	Présent		P
Arcueil	Monsieur	BREUILLER	Daniel	Repr.	Mme GILGER-TRIGON	P
Fresnes	Madame	CHAVANON	Marie	Repr.	M. ATLAN	P
Ivry-sur-Seine	Monsieur	CHIESA	Pierre	Repr.	M. LIPIETZ	C
Gentilly	Monsieur	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Madame	DAUMIN	Stéphanie	Présente		P
Cachan	Madame	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	M. VIELHESCAZE	P
L'Haÿ-les-Roses	Monsieur	DECROUY	Clément	Repr.	M. JEANBRUN	P
Thiais	Monsieur	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Choisy-le-Roi	Madame	DESPRE	Catherine	Repr.	M. TMIMI	P
Choisy-le-Roi	Monsieur	DIGUET	Patrice	Repr.	M. TMIMI	P
Villeneuve-St-Georges	Monsieur	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. BEUCHER	P
Arcueil	Madame	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présente		P
Villejuif	Monsieur	GIRARD	Dominique	Repr.	M. SAC	P
Villeneuve-le-Roi	Monsieur	GONZALES	Didier	Repr.	Mme LALLIER	P
Ablon-sur-Seine	Monsieur	GRILLON	Eric	Repr.	M. SOURD	P
Savigny-sur-Orge	Monsieur	GUETTO	Daniel	Repr.	M. BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Monsieur	GUILLAUME	Didier	Repr.	Mme DAUMIN	P
Choisy-le-Roi	Madame	GUINERY	Annick	Présente		P
Orly	Madame	JANODET	Christine	Repr.	Mme GILGER-TRIGON	P
L'Haÿ-les-Roses	Monsieur	JEANBRUN	Vincent	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	Repr.	M. LEPRETRE	P
Paray-Vieille-Poste	Madame	LALLIER	Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	Repr.	M. NOURY	P
Villejuif	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. JEANBRUN	P
Vitry-sur-Seine	Madame	LEFEBVRE	Fabienne	Repr.	Mme VEYRUNES	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	LEPRETRE	Michel	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Monsieur	LESSELINGUE	Pascal	Repr.	Mme SOURD	P
Thiais	Madame	LEURIN-MARCHEIX	Virginie	Repr.	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Monsieur	LIPIETZ	Alain	Présent		C

Vitry-sur-Seine	Madame	LORAND	Isabelle	Repr.	M. BOUYSSOU	P
Ivry-sur-Seine	Monsieur	MARCHAND	Romain	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Monsieur	MEHLHORN	Eric	Repr.	M. BENETEAU	P
Vitry-sur-Seine	Madame	MONTOIR	Sylvie	Repr.	Mme VEYRUNES	P
Morangis	Monsieur	NOURY	Pascal	Présent		P
Villejuif	Monsieur	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. MARCHAND	P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	PERREUX	Jacques	Repr.	M. LIPIETZ	C
Juvisy-sur-Orge	Monsieur	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. VILAIN	P
Athis-Mons	Monsieur	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Madame	PIERON	Marie	Repr.	M. MARCHAND	P
Cachan	Monsieur	RABUEL	Stéphane	Repr.	M. VIELHESCAZE	P
Juvisy-sur-Orge	Monsieur	REDA	Robin	Repr.	M. VILAIN	P
Athis-Mons	Madame	RODIER	Christine	Repr.	M. PETETIN	P
Athis-Mons	Monsieur	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	Monsieur	SAUERBACH	Laurent	Repr.	Mme LALLIER	P
Thiais	Monsieur	SEGURA	Pierre	Repr.	M. DELL'AGNOLA	P
L'Haÿ-les-Roses	Madame	SOURD	Françoise	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Madame	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. ATLAN	P
Chevilly-Larue	Monsieur	TAUPIN	Laurent	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Monsieur	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Madame	TORDJMAN	Patricia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Madame	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présente		P
Cachan	Monsieur	VIELHESCAZE	Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	Monsieur	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Madame	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. BOUYSSOU	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Vincent JEANBRUN

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire mixte			94
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
1818 à 1861	23	42	65

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

La commune a poursuivi en parallèle sa réflexion sur les secteurs d'aménagement répertoriés au titre des OAP notamment sur les secteurs retenus au titre du NPNRU de Lallier-Bicêtre et de la ZAC Paul Hochart, correspondant aux zones UG et UP du PLU.

L'avancée des études et la validation d'éléments de programme nécessitent que certaines dispositions ponctuelles du PLU soient adaptées pour la réalisation des équipements publics à construire dans ces zones.

Ces évolutions mineures du PLU ont pour objet :

- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG6 et UP6) ;
- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG7 et UP7) ;
- D'assouplir l'article UP 11-3-2 relatif au traitement des façades pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces éléments ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification. Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée.

La procédure de modification simplifiée prévoit que le dossier soit mis à disposition du public pendant un mois et que les modalités de cette mise à disposition soient préalablement définies par l'autorité compétente en matière de PLU.

Les modalités proposées, adaptées à l'importance des modifications projetées, sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations du 6 juillet au 7 août inclus en mairie de l'Haÿ-les-Roses - 41 rue Jean Jaurès, aux heures et jours habituels d'ouverture, une adresse mail spécifique sera également créée à cet effet ;
- Mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville de l'Haÿ-les-Roses et sur celui de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier ;
- Affichage du porter à la connaissance du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pendant toute la durée de la mise à disposition.

Sur avis favorable du Conseil Municipal de L'Haÿ-les-Roses du 04 juin 2020, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de l'Haÿ-les-Roses.

DELIBERATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-45 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la non-saisine des commissions décidée par le président conformément à l'ordonnance n°2020-391 ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2016 approuvant le PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 1^{er} avril 2020 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

Considérant que les évolutions du PLU énoncées dans l'exposé ci-dessus entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée ;

Considérant que pour cette procédure, le code de l'urbanisme prévoit une mise à disposition du public dont il convient de définir les modalités ;

Sur avis favorable du Conseil Municipal de L'Haÿ-les-Roses du 04 juin 2020 ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Définit les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de L'Haÿ-les-Roses de la manière suivante :
 - Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations du 6 juillet au 7 août inclus en mairie de l'Haÿ-les-Roses - 41 rue Jean Jaurès, aux heures et jours habituels d'ouverture, une adresse mail spécifique sera également créée à cet effet ;
 - Mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville de l'Haÿ-les-Roses et sur celui de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier ;
 - Affichage du porter à la connaissance du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pendant toute la durée de la mise à disposition.
2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour : 62 – Contre : 3

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture affichée et publiée le 30 juin 2020



A Vitry-sur Seine, le 26 juin 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 septembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-09-15_1885

L'Haÿ-les-Roses – Révision des modalités
de mise à disposition au public du dossier
de modification simplifiée n°2 du PLU

L'an deux mille vingt, le 15 septembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis au théâtre de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 9 septembre 2020.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. BENETEAU	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Présent		P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Absent		-
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent ⁽³⁾	Mme BENSARSA REDA ⁽⁴⁾	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREYMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Yvry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Présent		P

Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Présent		P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Absente		-
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. LADIRE	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. SEGURA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	Mme ABDOURAHAMANE	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Viry-Chatillon	Mme MERRINA Arielle	Représentée	M. VILAIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	Mme KIROUANE	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Présente (2)	Mme EBODE ONDOBO (1)	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	M. GUILLAUME	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. ID ELOUALI	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	M. BOUYSSOU	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. LEPRETRE	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. SAUERBACH	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Absent		-

(1) Jusqu'à la délibération n° 1880

(2) A partir de la délibération n° 1881

(3) Jusqu'à la délibération n° 1882

(4) A partir de la délibération n° 1883

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
1875 à 1880	80	17	97
1881 à 1882	81	16	97
1883 à 1962	80	17	97

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017.

La commune a poursuivi en parallèle sa réflexion sur les secteurs d'aménagement répertoriés au titre des OAP notamment sur les secteurs retenus au titre du NPNRU de Lallier-Bicêtre et de la ZAC Paul Hochart, correspondant aux zones UG et UP du PLU.

L'avancée des études et la validation d'éléments de programme nécessitent que certaines dispositions ponctuelles du PLU soient adaptées pour la réalisation des équipements publics à construire dans ces zones.

Ces évolutions mineures du PLU ont pour objet :

- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG6 et UP6) ;
- D'adapter la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG et UP (articles UG7 et UP7) ;
- D'assouplir l'article UP 11-3-2 relatif au traitement des façades pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces éléments ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et n'ont pas pour effet de réduire ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances ou pour la qualité des sites et des paysages.

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification. Compte tenu de leur impact mineur sur le PLU, et conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée.

La procédure de modification simplifiée prévoit que le dossier soit mis à disposition du public pendant un mois et que les modalités de cette mise à disposition soient préalablement définies par l'autorité compétente en matière de PLU. Une première mise à disposition, dont les modalités ont été définies par délibération du 23 juin 2020, s'est déroulée du 6 juillet au 7 août 2020. Parmi les modalités, deux n'ont pu être mises en œuvre. Afin de ne pas fragiliser juridiquement la procédure de modification simplifiée, il est préférable de procéder à une nouvelle mise à disposition et d'en définir les modalités.

Les modalités proposées, adaptées à l'importance des modifications projetées, sont les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations **du 29 septembre au 30 octobre 2020 inclus** en mairie de L'Haÿ-les-Roses - 41 rue Jean Jaurès, aux heures et jours habituels d'ouverture, une adresse mail spécifique sera également créée à cet effet ;
- Mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville de L'Haÿ-les-Roses et sur celui de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier ;
- Affichage du porter à la connaissance du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de L'Haÿ-les-Roses pendant toute la durée de la mise à disposition.

Sur avis favorable du Conseil Municipal de L'Haÿ-les-Roses du 4 juin 2020, il est donc proposé au Conseil territorial d'approuver les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de L'Haÿ-les-Roses.

DELIBERATION

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-45 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la non-saisine des commissions décidée par le président conformément à l'ordonnance n°2020-391 ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2016 approuvant le PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu l'arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 1^{er} avril 2020 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

Considérant que les évolutions du PLU énoncées dans l'exposé ci-dessus entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée ;

Considérant que pour cette procédure, le code de l'urbanisme prévoit une mise à disposition du public dont il convient de définir les modalités ;

Considérant qu'une première mise à disposition a été organisée du 6 juillet au 7 août inclus mais que deux modalités n'ont pu être accomplies,

Considérant qu'il convient de ce fait de procéder à une nouvelle mise à disposition du dossier de modification simplifiée,

Sur avis favorable du Conseil Municipal de L'Haÿ-les-Roses du 4 juin 2020 ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Définit les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de L'Haÿ-les-Roses de la manière suivante :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations du 29 septembre au 30 octobre 2020 inclus en mairie de l'Haÿ-les-Roses - 41 rue Jean Jaurès, aux heures et jours habituels d'ouverture, une adresse mail spécifique sera également créée à cet effet ;
- Mise en ligne du dossier sur le site internet de la ville de l'Haÿ-les-Roses et sur celui de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Parution dans un journal d'annonces légales du porter à la connaissance du public au moins huit jours avant la mise à disposition du dossier ;
- Affichage du porter à la connaissance du public au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pendant toute la durée de la mise à disposition.

2. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :

- Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de l'Haÿ-les-Roses pour une durée d'un mois.

3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
4. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96 – Contre 1



A Vitry-sur Seine, le 17 septembre 2020
Le Président

[Signature]
MICHEL LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture 21 septembre 2020
ayant été affichée le 22 septembre 2020

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.