NOUVEAU GRAND PARIS

GRAND PARIS EXPRESS LE RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC DU GRAND PARIS

Société du Grand Paris

LIGNE 14 : OLYMPIADES < > AÉROPORT D'ORLY (LIGNE BLEUE)

LIGNE 14 SUD
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

PIÈCE **I.1.3**

Mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

Sommaire

1 Préambule 5

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme 9

2.1 La mise en compatibilité 11
2.1.1 Définition 11
2.1.2 Champ d'application 11
2.1.3 Objet 11
2.2 Le déroulement de la procédure 11
2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité 12
2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité 12
2.4.1 Article L. 123-14 12
2.4.2 Article L. 123-14-2 12
2.4.3 Article R. 123-23-1 13
2.4.4 Autres dispositions 13
2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité 13

3 Présentation générale du projet et de son contexte 15

3.1 Le contexte administratif du projet 17
3.1.1 Généralités 17
3.1.2 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne (94) 17
3.2 Présentation du projet soumis à l'enquête publique en vue de la Déclaration d'Utilité Publique 17
3.2.1 Le programme d'ensemble 17
3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre « Olympiades » et « Aéroport d'Orly » 19
3.2.3 Présentation technique du projet 20
3.2.4 Présentation du projet sur la ville de L'Haÿ-les-Roses 21

4 Incidences du projet sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune 23

4.1 Les documents supra-communaux 25
4.1.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 25
4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 25
4.2 Le PLU en vigueur 25
4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées 25
4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage 27
4.2.3 Les contraintes réglementaires 27
4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 27
4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement 27
4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné 28
4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité 28
4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet 28
4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet 29
4.3.4 Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet 29
4.3.5 Evolutions du règlement induites par le projet 29

5 Extraits des documents d'urbanisme de la commune 35

A1. Extrait du rapport de présentation en vigueur
A2. Extrait du rapport de présentation mis en compatibilité
B1. Extrait du règlement en vigueur
B2. Extrait du règlement mis en compatibilité
C1. Extrait du zonage en vigueur
C2. Extrait du zonage mis en compatibilité

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de L'HAŸ-LES-ROSES, dans le Département du Val-de-Marne, porte sur la prise en compte du projet de construction du tronçon « Olympiades – Aéroport d'Orly » du réseau de transport public du Grand Paris dont une section souterraine traverse le territoire communal.

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

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

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

En effet, la ville de L'HAŸ-LES-ROSES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007.

Ce document a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2010.

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

La ville de L'HAŸ-LES-ROSES ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Par ailleurs, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme. Le SDRIF 2013, issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 et approuvé **par décret n° 2013-1241 le 27 décembre 2013. I**l intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris.

2 Généralités : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

2.1.2 Champ d'application

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

Au vu des textes[1], compte tenu de la nature du projet, **la procédure de mise en compatibilité est organisée par le préfet de la Région d'Ile-de-France**.

2.1.3 Objet

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

- **La section courante de l'infrastructure en souterrain** : le tunnel de 8,5 m de diamètre environ mettant en liaison les gares et desservant le site de maintenance.
- Les emprises des gares :
  - Les **gares souterraines** dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de hauteur variable, accueillant les quais, mezzanines et escalators, les espaces de circulation permettant les correspondances avec les autres réseaux et des accès vers l'extérieur, locaux techniques et de services.
  - Les **émergences des gares** : il s'agit des bâtiments voyageurs, permettant de concentrer les flux et l'accueil des voyageurs, d'assurer l'accès aux quais, d'accueillir des commerces liés au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que des locaux techniques et de services.
- Les **ouvrages techniques annexes** tels que les bouches d'aération, les puits de ventilation, les puits de secours, les voies souterraines de garage et retournement des trains, les voies souterraines des gares terminus, les postes de redressement, les sous-stations électriques, etc.
- Les installations permettant l'exploitation du réseau de transport public du Grand Paris : le **site de maintenance et de remisage** pour le matériel roulant **(SMR)** et sa voie de raccordement. A noter que le SMR peut être en partie classé au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

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

2.2 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

1 - L'examen du dossier par le préfet

Au vu du dossier transmis par la Société du Grand Paris, le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de la ville de L'HAŸ-LES-ROSES. Dans la négative, le préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et établit un projet de mise en compatibilité du PLU avec l'opération.

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

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de la ville de L'HAŸ-LES-ROSES avec le projet faisant l'objet de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un ***examen conjoint*** *de :*

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

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

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

3 - L'enquête publique

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

4 - L'avis du Conseil Municipal ou Communautaire

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

5 - La Déclaration d'Utilité Publique

La déclaration d'utilité publique sera prise par décret en Conseil d'Etat.

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

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Il comprend les documents suivants :

- Une **notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune.
  - Les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les extraits du **rapport de présentation**, portant sur l'analyse de l'offre de transports collectifs sur la commune afin d'y ajouter un exposé des motifs des changements apportés en application de l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les extraits de la **pièce écrite du règlement du PLU** portant sur les zones concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière introduit, selon les besoins du projet sur la commune, les modifications de textes nécessaires dans les différents articles pour autoriser le projet et toutes ses composantes et en rendre possible sa réalisation.
- Deux extraits du **document graphique du règlement** (plan de zonage) concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

2.4 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux **articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme**.

2.4.1 Article L. 123-14

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

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

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

2.4.2 Article L. 123-14-2

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

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

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

2.4.3 Article R. 123-23-1

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

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

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

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

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

2.4.4 Autres dispositions

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

Par ailleurs, à la suite de la transmission pour saisine du présent dossier, a été promulguée la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR ». La loi ALUR modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme régissant le contenu du règlement des PLU. Ainsi, ne sont plus en vigueur les dispositions :

- permettant de *« fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée »*,

- permettant de *« fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise »*.

A ce titre, les dispositions relatives aux articles 5 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur la superficie minimale des terrains constructibles, et les dispositions relatives aux articles 14 des règlements des documents d'urbanisme, portant sur le coefficient d'occupation des sols, évoquées dans le présent dossier, deviennent sans objet.

En outre, la promulgation de la loi ALUR a modifié le contenu de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les anciennes dispositions de l'article L. 123-1-5, 7° visant à protéger des éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, sont désormais codifiés au III-2e du même article. Dans un souci de lisibilité à l'égard des documents d'urbanisme concernés, la référence à l'ancien article L. 123-1-5, 7° est conservée dans les présents dossiers.

2.5 Evaluation environnementale de la mise en compatibilité

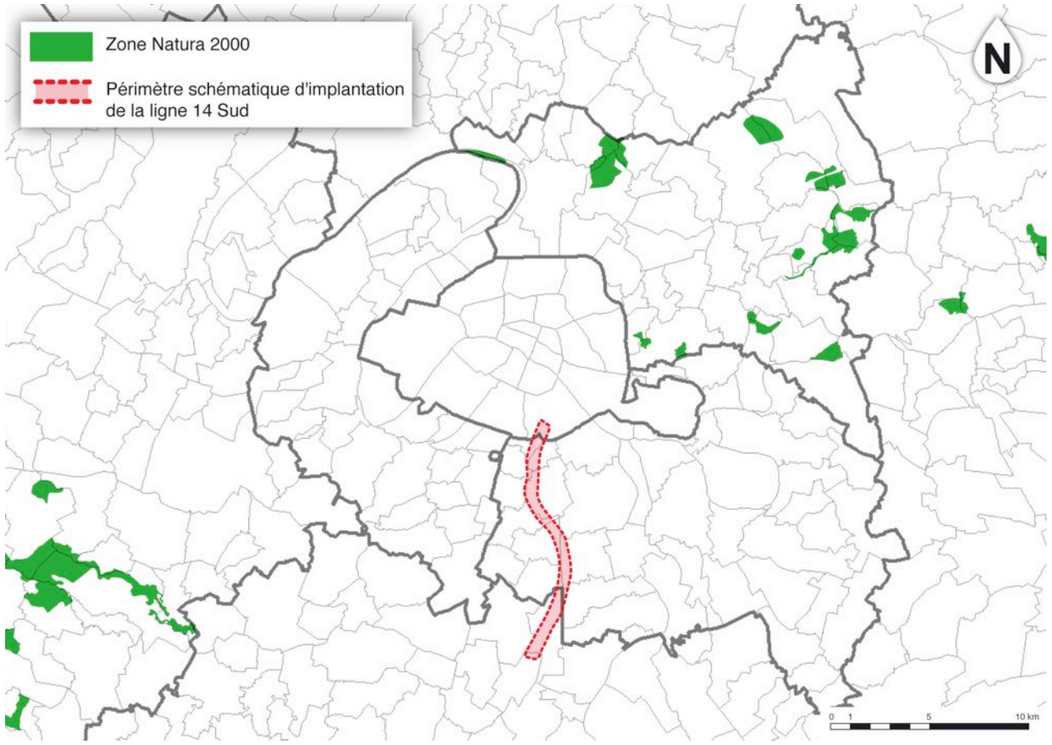
En application de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n°2012-995 du 23 août 2012, sont notamment soumises à évaluation environnementale les procédures d'évolution des POS ou PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 et qui permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative des sites Natura 2000. Les mises en compatibilité de POS et PLU ne sont concernées par aucun autre cas de figure mentionné par l'article R. 121-16 précité pour lequel une procédure d'évaluation environnementale serait obligatoire, soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas.

La commune de L'HAŸ-LES-ROSES ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Par ailleurs, les autres communes concernées par l'implantation du projet ne sont pas concernées par la présence de sites Natura 2000.

En effet, le département du Val-de-Marne, au sein duquel s'implante majoritairement le projet est dépourvu de sites Natura 2000. Les sites Natura 2000 des départements de l'Essonne et des Yvelines les plus proches, sont situés à plus de 17 km des secteurs d'implantation du projet. Il s'agit, en Essonne, du site des « Marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine », ainsi que le site « Massif de Rambouillet et les zones humides proches », implanté majoritairement dans le département des Yvelines et pour partie dans le département de l'Essonne.

Enfin, dans le département des Seine Saint Denis, l'entité de la Zone de Protection Spéciale « sites de Seine-Saint-Denis » la plus proche est le parc départemental « Jean Moulin – Les Guilands », situé à plus de 6 km du secteur d'implantation du projet.



Secteur d'implantation du projet et sites Natura 2000 en Île de France (source : DRIEE Ile de France)

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme dispose « *III. - Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration*. »

La mise en compatibilité du PLU de L'HAŸ-LES-ROSES ne prévoit que des adaptations du document d'urbanisme visant à lever les interdictions qui empêcheraient l'implantation du réseau de transport public en souterrain et à adapter les règles régissant les constructions en surface, afin de rendre possible l'implantation des émergences du réseau de transport (gare et ouvrages techniques annexes). Ainsi, les évolutions apportées par la procédure de mise en compatibilité ne modifient pas la nature des zones traversées par le réseau de transport public du Grand Paris et sont sans incidences sur l'économie générale du document.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de L'HAŸ-LES-ROSES s'applique sur une superficie limitée du territoire communal, portant sur des secteurs déjà densément urbanisés, et les évolutions apportées aux dispositions du document ne soulèvent pas d'enjeux particuliers au regard de la sensibilité environnementale du secteur d'implantation du projet.

Compte tenu des caractéristiques des évolutions du document d'urbanisme apportées par la mise en compatibilité, l'évolution du droit du sol pour permettre l'implantation du réseau de transport public n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de L'HAŸ-LES-ROSES n'est pas soumise à la procédure d'évaluation environnementale.

3 Présentation générale du projet et de son contexte

3.1 Le contexte administratif du projet

3.1.1 Généralités

Le tracé du réseau de transport public du Grand Paris, sur le tronçon entre « Olympiades » et « Aéroport d'Orly », traverse, **11 communes**, toutes dotées d'un POS ou PLU. Seuls 5 d'entre eux nécessitant une mise en compatibilité.

La répartition des communes dont les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité par département est, du Nord au Sud :

- Département de Paris (75) : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paris est compatible avec le projet.
- Département du Val-de-Marne (94) : 4 communes (3 PLU et 1 POS) : Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Chevilly-Larue et Thiais. Les PLU d'Arcueil, de Villejuif, d'Orly et le POS de Rungis étant compatibles avec le projet.
- Département de l'Essonne (91) : une commune (1 PLU) : Morangis, le PLU de Paray-Vieille-Poste étant compatible avec le projet.

Par ailleurs, aucune commune de ces départements ne fait partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

Enfin, le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France** de 2013 est le document de référence réglementaire qui s'applique sur le territoire communal selon les dispositions de l'article L. 141-1 du Code de l'Urbanisme.

Issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, il intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013, après enquête publique, puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, portant approbation du schéma directeur de la région d'Ile-de-France.

Les PLU de Paris, d'Arcueil, de Villejuif, d'Orly, de Paray-Vieille-Poste et le POS de Rungis n'ont pas lieu à être mis en compatibilité, leurs dispositions ne s'opposant pas à la réalisation du projet.

3.1.2 Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes concernées dans le département du Val-de-Marne (94)

Dans le département du Val-de-Marne, 8 communes sont concernées par le projet.

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

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

En raison de leur contenu, seuls les documents d'urbanisme des communes de Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Chevilly-Larue et Thiais demandent à être mis en compatibilité.

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

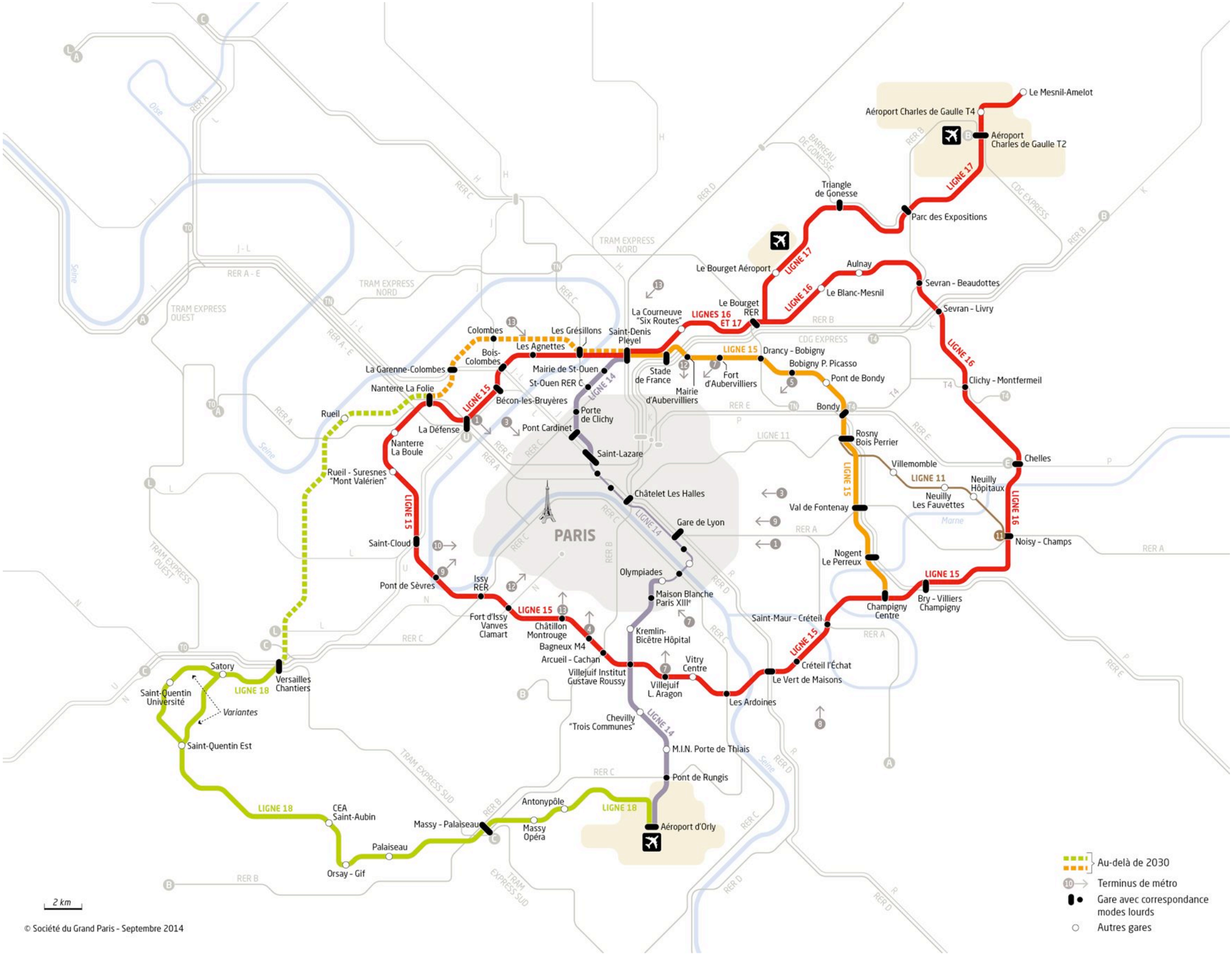
3.2.1 Le programme d'ensemble

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

- le réseau de transport public du Grand Paris, représenté par les **lignes « rouge »** (parties Ouest et Sud de la Ligne 15, Ligne 16, Ligne 17)**, « bleue »** (Ligne 14) et **« verte »** (Ligne 18) pour environ 165 km de lignes : le réseau de transport public du Grand Paris ;
- **le réseau complémentaire structurant** (environ 40 km, dont partie Est de la Ligne 15).

Le programme répond aux objectifs suivants :

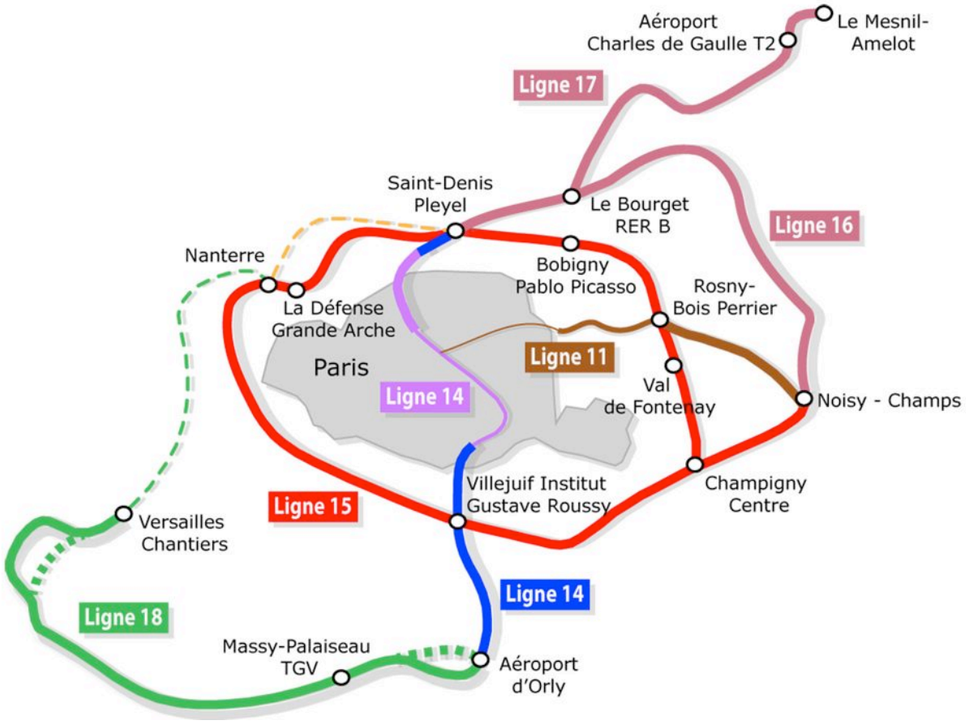
- présenter une alternative à la voiture pour les déplacements de banlieue à banlieue : pour concurrencer la voiture, cette alternative en transport en commun doit être pratique, régulière et confortable ;
- décongestionner les lignes de transport en commun traversant la zone centrale de l'agglomération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



Le programme : le réseau Grand Paris Express

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

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



Réseau en configuration « Nouveau Grand Paris »

3.2.2 Le projet : liaison en métro automatique entre « Olympiades » et « Aéroport d'Orly »

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

Le tronçon Olympiades - Aéroport d'Orly correspond au prolongement sud de la Ligne 14 (ligne bleue).

Il dessert 7 gares (en excluant la gare d'Olympiades, déjà existante) sur un linéaire de 14,4 km de ligne nouvelle, insérée en souterrain.

L'infrastructure à créer s'étend depuis le tunnel existant de la Ligne 14 situé après la station Olympiades jusqu'au Site de Maintenance et de Remisage implanté sur la commune de Morangis. La gare de Villejuif Institut Gustave Roussy est réalisée dans le cadre de la Ligne 15 Sud (ligne rouge).

Les gares créées sont, du nord au sud :

Les 7 gares du projet
Maison Blanche - Paris XIIIe
Kremlin-Bicêtre Hôpital
Villejuif Institut Gustave Roussy *
Chevilly « Trois Communes »
M.I.N. Porte de Thiais
Pont de Rungis
Aéroport d'Orly

**Gare réalisée dans le cadre du tronçon Pont-de-Sèvres - Noisy-Champs (Ligne 15 Sud)*

Quatre de ces gares sont en correspondance avec le réseau actuel de transport en commun ; à terme, cinq des sept gares du tronçon seront en correspondance avec le réseau lourd de transport en commun ou bien avec une ligne de surface structurante.

Au-delà du terminus Aéroport d'Orly, le projet intègre également la création d'un site de maintenance et de remisage (SMR) sur la commune de Morangis, au sud de la plate-forme aéroportuaire, ainsi que la voie de raccordement à ce SMR. Les fonctions d'un SMR sont d'assurer la maintenance en atelier du matériel roulant (dépannage, entretien, remplacement) ainsi que le lavage et le remisage des trains.

Sur la Ligne 14 prolongée, la vitesse commerciale envisagée à terme est de l'ordre de 45 km/h. Cela correspondrait à un temps de parcours de terminus à terminus (Aéroport d'Orly à Saint-Denis Pleyel) d'environ 37 minutes.

Le tronçon Olympiades – Aéroport d'Orly sera exploité avec le matériel roulant qui circulera sur la Ligne 14 : trains à roulement pneu, de 2,45 m de large et pouvant atteindre 120 m de long, avec une capacité visée de 960 places par rame. A l'horizon cible de réalisation du Grand Paris Express dans son intégralité, la Ligne 14 pourra être exploitée entre Aéroport d'Orly et Saint-Denis Pleyel à pleine capacité, c'est-à-dire avec un intervalle de 85 secondes entre deux trains à l'heure de pointe du matin.

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

3.2.3 Présentation technique du projet

3.2.3.1 Le tunnel

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

- les possibilités techniques de déplacement des tunneliers,
- les contraintes de tracé imposées par la circulation du matériel roulant,
- les contraintes imposées par la recherche du confort des usagers.

Le tunnel se situe à des profondeurs variables en fonction du contexte: le niveau de rail évolue en règle générale à des profondeurs supérieures à 15 m environ sous le niveau du terrain naturel. Le tunnel a un diamètre extérieur de 8,50 m environ sur la Ligne 14.

Les puits d'entrée et de sortie des tunneliers sont des ouvrages de génie civil permettant le montage des tunneliers en vue du creusement du tunnel, puis leur démontage. Leur profondeur peut varier de 20 à 60 m selon l'altimétrie du tunnel.

Les puits peuvent utiliser les emprises d'une future gare ou d'un futur ouvrage de service et bénéficier d'installations de chantiers communes aux deux ouvrages.

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

3.2.3.2 Les gares du tronçon « Olympiades – Aéroport d'Orly »

Les gares se composent de deux parties principales :

1. La partie souterraine de la gare, dont les dimensions sont de 125 x 25 m environ (en fonction du trafic prévu) et de profondeur variable, accueillant notamment les quais, mezzanines et circulations verticales (ascenseurs, escaliers mécaniques, escaliers fixes…) pour accéder à l'émergence de la gare, les espaces de correspondance avec les autres lignes de transport en commun, les locaux d'exploitation et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du réseau.

2. L'émergence de la gare, qui assure l'accès au réseau depuis l'espace public et peut également accueillir des locaux associés au fonctionnement du réseau et au service offert aux voyageurs (locaux d'exploitation, locaux techniques, espaces de services et de commerces) ; la forme et les dimensions de cette émergence, conçue en lien avec l'environnement urbain, peut varier : il s'agit le plus souvent de bâtiments ou d'édicules jouant un rôle de repère et portant l'identité du réseau.

Des dispositions relatives à la conception et à l'aménagement des émergences seront prises pour favoriser leur intégration urbaine et paysagère. Ces mesures de traitement paysager seront adaptées au cas par cas, afin d'assurer une bonne intégration des émergences dans leur environnement patrimonial, paysager et urbain.

Les abords immédiats des gares font l'objet d'aménagements assurant l'articulation et la complémentarité avec les autres modes de déplacements : réseau d'autobus, modes actifs (marche à pied, vélo, etc.), modes motorisés individuels. Dans la mesure du possible, l'émergence de la gare donne ainsi sur un espace public (parvis), dont le dimensionnement et les caractéristiques dépendent de l'environnement urbain existant et/ou futur de chaque site, permettant une organisation claire et sécurisée des connexions entre les différents modes et la voie publique.

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

3.2.3.3 Les ouvrages techniques annexes

Il s'agit de tous les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement du réseau : puits d'accès des secours (pompiers), puits de ventilation, ouvrages d'épuisement, postes de redressement pour l'alimentation électrique, etc.

En particulier, la réglementation relative à la sécurité dans les tunnels des systèmes de transport public guidés urbains de personnes impose un intervalle maximum de 800 m entre deux puits d'accès des secours, ou entre un puits d'accès des secours et une gare. Ces accès, raccordés au tunnel, représentent une emprise au sol d'environ 30 m^2. Entre deux gares, les ouvrages d'accès des secours et les dispositifs de ventilation et de désenfumage du tunnel sont en règle générale mutualisés. Les grilles de rejet des fumées occupent une surface au sol pouvant varier entre 20 m^2 et 40 m^2.

Les accès aux ouvrages d'épuisement[1] devront être réalisés entre chaque gare. Ces accès représenteront une emprise au sol d'environ 30 m^2, sans élévation par rapport au niveau du sol.

Les postes de redressement[2] seront réalisés tous les 2 km environ. Ils seront situés préférentiellement à l'intérieur des gares et sur le domaine public et pourront représenter une émergence significative (équivalent d'un R+1) jusqu'à 150 m^2 d'emprise au sol.

Comme pour les gares, et en fonction de leur environnement patrimonial, paysager et urbain, des dispositions en matière de traitement paysager seront prises pour favoriser l'intégration des ouvrages techniques annexes.

3.2.3.4 Les sites industriels

Le projet sur le tronçon « Olympiades – Aéroport d'Orly » prévoit la création d'un site industriel consacré à la maintenance et au remisage du matériel roulant (SMR) sur la commune de Morangis. Le site de Morangis a pour fonction d'assurer une partie des activités de maintenance courante, de maintenance renforcée, de nettoyage et de remisage des rames du réseau Grand Paris Express.

3.2.4 Présentation du projet sur la ville de L'Haÿ-les-Roses

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse la partie Est du territoire de L'Haÿ-les-Roses entre les limites communales de Villejuif et de Chevilly-Larue, sur une longueur d'environ 900 m. Il présente les caractéristiques principales suivantes :

- La section courante de l'infrastructure en souterrain du réseau de transport public du Grand Paris traverse le quartier Jardin Parisien, comprenant le site de L'Haÿ Parc et un vaste secteur pavillonnaire. Elle croise ensuite le quartier Lallier-Bicêtre sur un secteur d'équipements collectifs.

- L'émergence de la gare « Chevilly Trois Communes » complétée par ses emprises en souterrain, à l'Ouest du quartier Lallier-Bicêtre. Elle permettra la desserte des grands ensembles d'habitat social mal desservis aujourd'hui et un renforcement de la desserte du pôle de Villejuif. Elle sera de plus un soutien d'envergure aux projets de revalorisation des villes de L'Haÿ-les-Roses et de Chevilly-Larue.

- L'implantation d'un ouvrage technique annexe au Nord du quartier du Jardin Parisien au niveau de la coulée verte, en limite communale avec la commune de Villejuif.

[1] Un poste, ou ouvrage d'épuisement est destiné à recueillir les eaux d'infiltration du tunnel pour les rejeter dans le réseau d'assainissement local, c'est le point le plus bas du tracé.
[2] Un poste ou ouvrage de redressement permet de transformer le courant alternatif 15 000 volts fournit par EDF en courant continu de 750 volts, voltage utilisé par le réseau de transport public du Grand Paris.

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

4.1 Les documents supra-communaux

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

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), issu de la procédure de révision du SDRIF de 1994, a été adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013 puis approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Ce document intègre explicitement le schéma d'ensemble du Grand Paris. En effet, la réalisation du réseau de transport public du Grand Paris est incluse dans les fascicules « Vision régionale » et « Défis, projet spatial régional et objectifs », exposant la vision régionale et les ambitions d'aménagement portées par le SDRIF, comme dans le fascicule « propositions pour la mise en œuvre », présentant les dispositifs permettant la réalisation de la stratégie régionale. Enfin, le tracé du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris figure dans la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » et son principe de réalisation est également évoqué dans le fascicule « orientations réglementaires ».

Le SDRIF de 2013 prend ainsi explicitement en compte le projet de réseau de transport public du Grand Paris, et les dispositions nouvelles prises dans le cadre de la présente mise en compatibilité sont compatibles avec ce document.

4.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La ville de L'Haÿ-les-Roses ne fait pas partie du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur.

4.2 Le PLU en vigueur

4.2.1 Le plan de zonage : les zones traversées

Le tracé du futur tronçon du réseau de transport public du Grand Paris traverse le territoire de L'Haÿ-les-Roses sur une longueur totale d'environ **900 m**.

Rappelons que le territoire est concerné à plusieurs titres par ce projet :

- D'une part, par une section de l'infrastructure courante souterraine du réseau de transport public du Grand Paris.
- D'autre part, par l'implantation de la gare « Chevilly Trois Communes » complétée par ses emprises souterraines.
- Enfin, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe.

Le tracé est implanté sur cinq zones distinctes du PLU de la ville de L'Haÿ-les-Roses : quatre zones urbaines et une zone naturelle.

4.2.1.1 La zone UB

La zone UB est traversée par la section courante de l'infrastructure en souterrain, à l'Est du quartier du Jardin Parisien, dans un secteur compris entre la rue Marguerite et la rue des Tulipes.

Le Règlement d'Urbanisme précise que la zone UB correspond à *« la zone **« grands axes »*** [qui] *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 »*.

4.2.1.2 La zone UC

La zone UC est très faiblement impactée par la section courante de l'infrastructure en souterrain, au niveau de la rue de Bicêtre.

Selon le Règlement d'Urbanisme, la zone UC est 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 grand espaces libres accessibles »*.

4.2.1.3 Le secteur UDa de la zone UD

La zone UD, uniquement concernée par son secteur UDa, est traversée par le tracé en souterrain, au Nord-Est du quartier du Jardin Parisien.

Le Règlement d'Urbanisme indique que 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*

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 ».

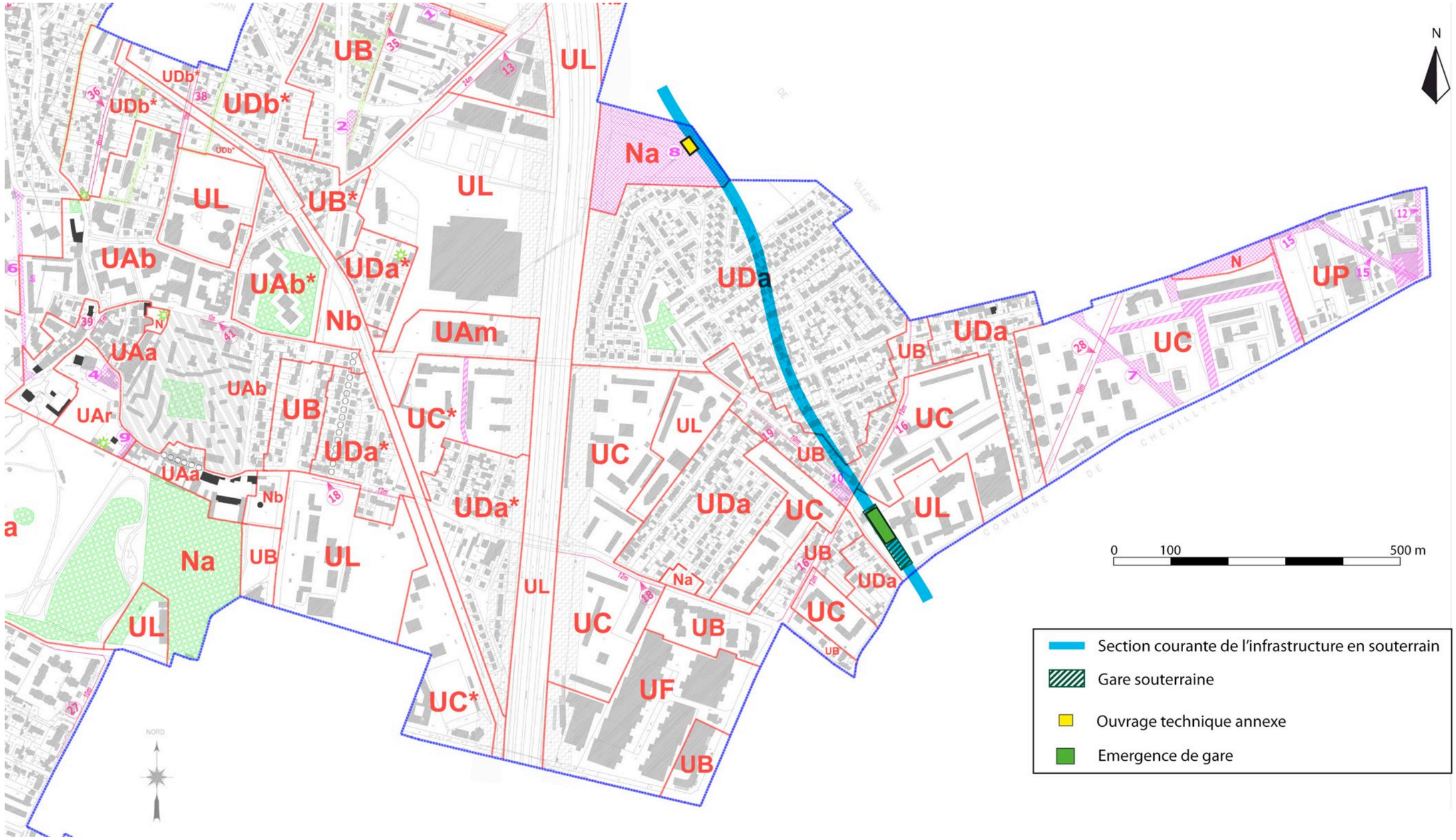
4.2.1.4 La zone UL

La zone UL est traversée dans la partie Ouest du quartier de Lallier-Bicêtre, où sont implantés plusieurs équipements urbains (Groupe scolaire Lallier, Maison de quartier, Chapelle Notre-Dame de la Trinité). Elle est concernée par le projet à double titre :

- D'une part, par une section de l'infrastructure en souterrain longeant la rue de Lallier.
- D'autre part, par l'implantation de l'émergence gare « Chevilly Trois Communes » et de son emprise souterraine.

Le Règlement d'Urbanisme précise que cette zone *« est destinée aux **équipements d'intérêt public**. On y trouve principalement les groupes scolaires, collèges et le réservoir d'eau de la ville de Paris ».*

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA VILLE DE L'HAŸ-LES-ROSES FAISANT APPARAÎTRE LES ÉLÉMENTS DU PROJET



Nota : Document informatif sans valeur réglementaire - Les éléments de projet figurés sur le plan sont des symboles ne donnant aucune indication de surface.

4.2.1.5 Le secteur Na de la zone N

Le secteur Na de la zone N est situé au Nord du quartier Jardin Parisien et correspond au site de L'Haÿ Parc, partie intégrante de la coulée verte départementale. Il est impacté par le projet à double titre :

- Premièrement, par le tracé en souterrain, longeant la limite communale de Villejuif.
- Deuxièmement, par l'implantation d'un ouvrage technique annexe à l'Est du secteur également en limite communale de Villejuif.

Le Règlement d'Urbanisme indique que cette zone correspond *« aux espaces "naturels". Elle comporte 2 sous zonages :*

- *Na : Zone naturelle paysagère*
- *Nb : Zone naturelle liée à des infrastructures techniques »*

De plus, il est précisé qu'*« 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 grand équipements intercommunaux existants (bassin de rétention,…) à protéger en raison des risques ou des nuisances qu'ils pourraient occasionner »*.

4.2.2 Autres éléments figurant sur le plan de zonage

L'infrastructure souterraine passe sous l'emplacement réservé n°16, sans le remettre en cause, identifié rue de Bicêtre et ayant pour objet un élargissement de voirie à 12 m au bénéfice de la commune.

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

Au Nord du quartier du Jardin Parisien, la zone Na correspondant au site de L'Haÿ Parc est concernée par l'implantation d'un ouvrage technique annexe. Cette zone correspond également à l'emplacement réservé n°8 ayant pour objet *« l'aménagement de la coulée verte départementale »* au bénéfice du département du Val-de-Marne.

Ainsi, afin de permettre l'implantation de cet ouvrage technique annexe, il est nécessaire de déclasser la partie de l'emplacement réservé correspondant à l'emprise de cet ouvrage. **Compte tenu de sa superficie, avec une partie en souterrain, et de sa localisation en limite de zone, il ne remettra pas en cause l'objet de cet emplacement réservé.**

4.2.3 Les contraintes réglementaires

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

- Servitude Aéronautique de dégagement de l'Aéroport d'Orly.
- Servitude Aéronautique de dégagement de l'Aéroport de Toussus-le-Noble.
- Servitude Aéronautique de dégagement de l'Aéroport du Bourget.
- Servitudes radioélectriques contre les obstacles :
  - Faisceau hertzien Les Lilas – Boissy-sous-Saint-Yon
  - Faisceau hertzien Le Kremlin-Bicêtre – Puiselet le Marais
- Servitudes radioélectriques contre les perturbations :
  - Zone de garde station Chevilly-Larue EDF
  - Zone de protection station Villejuif ANFR

Aucune de ses servitudes n'impose de contraintes au niveau du sous-sol.

Néanmoins, pour l'émergence de la gare et l'ouvrage technique annexe, les servitudes de surface sont à prendre en compte.

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

Le projet n'est concerné par aucune autre contrainte réglementaire.

4.2.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'objectif n°4 du PADD *« Rendre la vie et la ville plus facile. Combattre les inégalités de territoire »* et l'orientation n°5 *« Dynamiser et susciter le développement économique »* prennent en compte implicitement le projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Le texte définit notamment dans son objectif n°4 plusieurs orientations dont l'une est : *« Améliorer les liaisons avec les principales centralités du territoire : équipement, commerces, pôles de transport (Métro, RER, TVM…) ».*

L'objectif n°5, dans ses propositions, insiste également sur les besoins de développement de transport en commun et leur accessibilité : *« Développer l'offre de stationnements et l'accessibilité en transports en commun afin de permettre aux actifs d'accéder aisément à leur lieu de travail. »*

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris ne remet donc pas en cause le PADD de la ville de L'Haÿ-les-Roses qui donne toute sa place à la future infrastructure. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.2.5 Les Orientations Particulières d'Aménagement

Parmi les Orientations Particulières d'Aménagement relatives à certains secteurs du territoire communal, l'orientation *« 5. Le secteur Bicêtre / Jardin Parisien »* concerne un large secteur traversé par le projet et sur lequel vient s'implanter l'émergence de la gare « Chevilly Trois Communes ».

Cette orientation a pour objectif de mieux organiser les différents modes d'occupations de cet espace et de lui redonner une meilleure lisibilité notamment par une requalification de ce secteur.

Le projet de réseau de transport public du Grand Paris prend toute sa place dans les objectifs énoncés par cette orientation particulière d'aménagement, notamment par l'aménagement de la gare « Chevilly Trois Communes ».

Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer cette pièce.

4.3 Mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné

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

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

- **Le complément apporté au rapport de présentation pour y insérer un exposé des motifs des changements apportés.**
- **Le complément apporté à la pièce écrite du règlement d'urbanisme afin d'y introduire en tant que de besoin dans les différentes zones traversées par le projet, les compléments nécessaires pour autoriser dans toutes ses composantes.**
- **L'adaptation de la pièce graphique du règlement d'urbanisme (plan de zonage) afin de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°8. L'ER n°8 est amputé de 200 m^2 environ pour permettre la réalisation d'un ouvrage technique annexe.**
- **L'adaptation du tableau des emplacements réservés, figurant sur le plan de zonage, afin de modifier la superficie de l'emplacement réservé n°8 touché par le projet.**

Les autres pièces n'appellent pas d'évolutions.

4.3.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité

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

Le Code ne donne aucune définition de la notion de *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. Cependant le PLU de L'Haÿ-les-Roses propose une définition des *« équipements collectifs »* qui apparaît trop restrictive. Il est donc préférable de modifier cette définition et d'y indiquer explicitement *« les infrastructures de transport »*.

4.3.2 Compléments au rapport de présentation induits par le projet

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, un exposé des motifs des changements apportés est inséré dans le document, à la fin du chapitre *« II-1 – EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME »* :

Exposé des motifs des changements apportés

*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 de réseau 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. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :*

- *L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;*
- *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 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;*
- *L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;*
- *L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;*

- *L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;*

- *L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.*

4.3.3 Evolutions du plan de zonage induites par le projet

Afin de permettre l'implantation d'un ouvrage technique annexe il est nécessaire de réduire **l'Emplacement Réservé n°8 ayant pour objet l'*« aménagement de la coulée verte départementale »* au bénéfice du Département du Val-de-Marne**.

L'emplacement réservé sera donc amputé de l'emprise pouvant accueillir le futur ouvrage technique annexe, soit environ 1 200 m^2.

Notons que cette évolution ne remet en aucun cas en cause l'objet de l'emplacement réservé. Compte tenu de la superficie de l'emplacement réservé n°8 (28 298 m^2) et celle de l'ouvrage technique annexe ainsi que la localisation de ce dernier, qui est situé en limite de zone et en partie en souterrain, cet ouvrage respecte totalement la coulée verte.

4.3.4 Evolutions de la liste des emplacements réservés induites par le projet

Le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage sera également adapté afin de mettre à jour la nouvelle superficie de l'Emplacement Réservé n°8 suite à sa mise en compatibilité.

La surface actuelle de l'ER n°8 est de 28 298 m^2. Si l'on considère une emprise de chantier de l'ouvrage technique annexe à de 1 200 m^2, **la nouvelle surface de l'ER n°8 est fixée à 27 098 m^2**.

4.3.5 Evolutions du règlement induites par le projet

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

Compte tenu des caractéristiques propres du projet rappelées ci-dessus et de la rédaction du règlement des PLU en vigueur, les évolutions pourront toucher les articles suivants :

- Dans les Définitions : le terme *« EQUIPEMENTS COLLECTIFS »*.

- Dans toutes les zones :
  - L'article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites ».
  - L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

- Pour les zones où seront localisés des ouvrages techniques annexes[1], l'émergence de la gare « Chevilly Trois Communes » et son emprise souterraine, c'est un ensemble plus large d'articles gérant l'implantation, l'emprise et le gabarit des constructions qui pourront être amenés à évoluer pour tenir compte des contraintes techniques propres au projet. Ces évolutions ne seront, bien sûr, proposées que lorsque ces différents éléments du projet seront implantés sur des parcelles cadastrées et soumis au régime des autorisations d'urbanisme :
  - L'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».
  - L'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».
  - L'article 9 « Emprise au sol ».
  - L'article 10 « Hauteur maximale des constructions ».
  - L'article 12 « Stationnement ».
  - L'article 13 « Espaces libres et plantations ».

4.3.5.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 1 et 2

Les articles 1 (« Occupations et utilisations du sol interdites ») et 2 (« Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ») de toutes les zones traversées seront mis en compatibilité, si le besoin s'en fait sentir pour **lever les interdictions pouvant peser sur le projet lui-même** (cas de zones à vocation très spécialisées n'autorisant pas ce type d'infrastructure) ou sur certaines de ses composantes (les **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** nécessitées par la gestion du réseau de transport public du Grand Paris, implantées dans la gare de « Chevilly Trois Communes » et uniquement soumises à déclaration).

4.3.5.2 Les évolutions pouvant toucher les articles 6, 7, 9 et 13

Les éventuels besoins d'évolution de ces articles sont liés à la même problématique : **celle des terrains d'assiette des composantes au niveau du sol du réseau de transport public du Grand Paris, que sont les émergences des gares et les ouvrages techniques annexes**

En effet, pour ceux-ci, la Société du Grand Paris se propose de **n'acquérir que les emprises strictement nécessaires à leur implantation, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles**. Ce choix est guidé par le souci d'impacter le moins possible le foncier public ou privé.

Les évolutions éventuelles de ces quatre articles auront donc pour objet d'autoriser ce mode d'implantation.

- **Pour les articles 6 et 7**, il s'agira d'adapter, dans le respect des obligations réglementaires[2], les règles imposant des reculs inapplicables dès lors qu'il est nécessaire d'occuper toute la parcelle.

---

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

[2] Rappelons que selon les dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (avant-dernier alinéa), ces deux articles doivent obligatoirement définir des règles de recul.

- **Pour l'article 9**, si celui-ci est réglementé, il convient qu'il dispense les éléments du projet de la règle du coefficient d'emprise au sol ou qu'il permette une emprise au sol de 100 % autorisant ainsi la construction nécessaire au projet à occuper la totalité de la parcelle.

- **Pour l'article 13**, les dispositions imposant un pourcentage minimum de surface du terrain à conserver ou à traiter en espaces verts, empêchant les gares et les ouvrages techniques annexes d'occuper la totalité de leur terrain d'assiette, devront être adaptées.

4.3.5.1 Les évolutions pouvant toucher les articles 10 et 12

Les articles 10 et 12 pourront, également, être revus, chacun pour des raisons spécifiques :

- **Article 10** : La plupart des ouvrages techniques annexes sont sans élévation par rapport au niveau du sol. La partie émergente des gares pourra avoir une hauteur maximale d'une dizaine de mètres environ. Il convient donc, ici aussi de s'assurer que les dispositions de cet article autorisent bien la réalisation des émergences.

- **Article 12** : Dès lors que les règles de stationnement qu'il définit imposent, pour les véhicules automobiles comme pour les deux roues, des normes chiffrées, elles peuvent s'avérer incompatibles avec les contraintes propres du projet. Il sera donc nécessaire de s'assurer de leur compatibilité avec le projet.

  Cela se comprend aisément pour les **ouvrages techniques annexes**, en raison de leur nature qui ne génère pas de besoins en places de stationnement.

  Pour la **partie émergente des gares**, il convient de rappeler que :

  - Le bâtiment des voyageurs intégrera des locaux destinés au stationnement vélos. Mais, le nombre de places devant être estimé en fonction des besoins avérés de chaque gare à l'occasion des études de réalisation, celui-ci ne sera pas nécessairement conforme aux chiffres indiqués par l'article.

  - Pour les véhicules et deux roues motorisés, le programme des gares prévoit que les places qui leur seront allouées seront réalisées à proximité du bâtiment voyageur, le cas échéant dans des ouvrages spécifiques, en tenant compte du contexte urbain propre à chaque site. Le dossier de DUP du projet de réseau de transport public du Grand Paris ne les prend donc pas en compte directement. Il convenait donc de ne pas imposer de règles contraignantes aux gares dans ce domaine.

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

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Définition des CINASPIC dans le règlement	
Une définition figure dans la partie « DEFINITIONS » du règlement : *« EQUIPEMENTS COLLECTIFS* *Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc. »* **Même s'il propose une liste ouverte, l'expression de ce paragraphe peut apparaître trop restrictive, et ce même malgré la notion de « *ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général* », il est donc préférable d'indiquer explicitement les réseaux de transports publics.**	**La rédaction insérée est la suivante :** *« EQUIPEMENTS COLLECTIFS* *Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, les infrastructures de transport, etc. »*
Zone UB	
Les articles UB 1 et 2, **sont compatibles avec le projet** et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UC	
Les articles UC 1 et 2, **sont compatibles avec le projet** et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UD, secteur UDa	
Les articles UD 1 et 2, **sont compatibles avec le projet** et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
Zone UL	
Les articles UL 1, 2, 9, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/
L'article UL 6 indique notamment : *« 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). »* Les dispositions arrêtées par l'article UL 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Chevilly Trois Communes ». Il convient donc de les adapter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».* **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin du 1er paragraphe 6.1 est la suivante :** *« 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 m au minimum. »*

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone UL	
L'article UL 7 indique notamment : « **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. »* Bien que l'article UL 6 ait été lui-même mis en compatibilité, le paragraphe 7-2 « *Modalités de calcul du retrait* » indique que pour « ***les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes*** *en vis-à-vis d'une limite séparative, [...] le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.* » et que pour « ***les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes*** *en vis-à-vis d'une limite séparative, [...] la longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m. ».* Les dispositions arrêtées par l'article UL 7 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) et, plus encore, avec le projet d'émergence gare « Chevilly Trois Communes ». Il convient donc de les adapter au titre des « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».* **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de la partie 7-2 est la suivante :** « *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 m au minimum.* »
Zone N, secteur Na	
Les articles N 1, 7, 10, 12 et 13 sont compatibles avec le projet et ne sont pas concernés par la présente procédure de mise en compatibilité.	/

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME	PROPOSITION DE NOUVELLE REDACTION
Zone N, secteur Na	
L'article N 2 autorise sous conditions notamment, dans le paragraphe « Sur l'ensemble des secteurs Na et Nb » : *« - Les constructions et installations, de faible importance, nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public. »* Bien que les ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.) auront une faible importance, afin de lever tout risque d'interprétation sur cette notion il apparaît nécessaire de mentionner explicitement les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de troisième alinéa du paragraphe « Sur l'ensemble des secteurs Na et Nb » est la suivante :** *« - Les constructions et installations, de faible importance, nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris »*
L'article N 6 indique notamment : *« 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 dispositions arrêtées par l'article N 6 imposent aux constructions des reculs qui peuvent se révéler incompatibles avec les contraintes d'implantation des ouvrages techniques annexes du projet (tels que les bouches d'aération, les puits de ventilations, les puits de secours, etc.). Il convient donc de les adopter au titre des *« constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »*. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de paragraphe « Secteur Na » est la suivante :** *« 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 m au minimum. »*
L'article N 9 indique notamment : *« Secteur Na :* *. L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain. »* Cette disposition s'avère incompatible avec le projet. En effet, la Société du Grand Paris n'acquerra que les emprises strictement nécessaires à l'implantation des émergences gares du réseau de transport public du Grand Paris, si bien que ces constructions pourront utiliser la totalité de ces nouvelles parcelles. **Cet article peut s'avérer incompatible avec le projet de réseau de transport public du Grand Paris et nécessite une modification de son libellé.**	**La rédaction insérée en fin de paragraphe « Secteur Na » est la suivante :** *« 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 %. »*

5 Extraits des documents d’urbanisme de la commune

A1. Rapport de présentation
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2010

II-1 –EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les motifs qui ont conduit la municipalité à élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont liés à la nécessité de faire évoluer la réglementation d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. En effet, cette dernière doit traduire les objectifs municipaux et permettre la réalisation des projets et des orientations portés par les élus locaux. Ces objectifs sont étudiés et retranscrits dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que dans les orientations particulières.

La réglementation du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001 méritait d'être refondue afin de prendre en compte d'une part les évolutions législatives en matière d'urbanisme, d'habitat et d'environnement et d'autre part, de retranscrire le projet politique de développement de la municipalité.

Toutefois, le POS approuvé le 29 novembre 2001 a fait l'objet d'un recours, jugé le 6 novembre 2003 par le tribunal administratif de Melun. Le tribunal rejetait l'ensemble des moyens invoqués et validait le Plan d'Occupation des Sols tel qu'il a été approuvé.

La décision du tribunal administratif de Melun a fait l'objet d'un recours en appel devant la Cour administrative d'appel de Paris. Le 5 avril 2007, cette dernière a annulé la délibération du 29 novembre 2001 au seul motif que le rapport de présentation envoyé aux conseillers municipaux *« ne comportait aucune explication relative aux motifs et aux choix qui ont conduit à ladite révision ; que dès lors, il ne peut être regardé comme une note explicative de synthèse ayant été de nature à apporter une information suffisante aux conseillers municipaux »*.

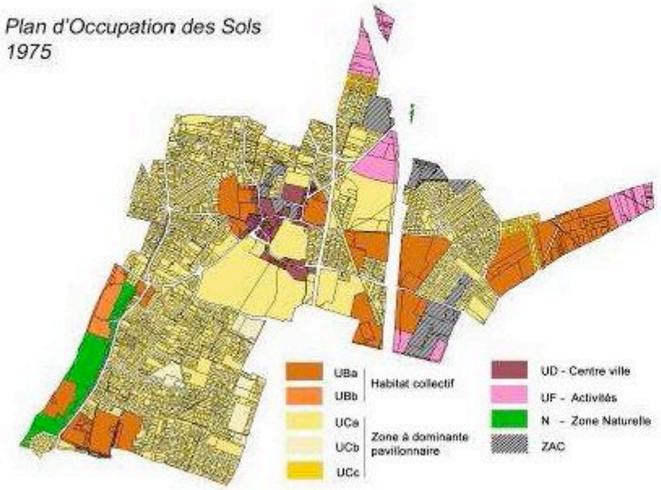
L'annulation du Plan d'Occupation des Sols de 2001 a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. C'est donc le POS de 1975 qui est de nouveau applicable sur le territoire. Il s'agit du premier POS applicable à l'Haÿ les Roses. A l'époque les communes n'étaient pas compétentes en matière d'urbanisme, c'est donc la DDE du Val de Marne qui a rédigé ce document.

Le POS de 1975 permettait de maîtriser la construction d'une façon plus fine que le règlement national d'urbanisme. Toutefois, il ne traduisait aucun projet de développement communal. Le retour à cette ancienne réglementation rend d'autant plus nécessaire la transformation du POS de 1975 en PLU. En effet, ce document élaboré, il y a 32 ans ne correspond plus au contexte local. Pour exemple, la roseraie y est inscrite en secteur pavillonnaire constructible alors qu'elle est protégée en zone naturelle et terrain classé sous le POS de 2001. En zone d'habitat collectif les hauteurs étaient fixées à 45m alors qu'elles sont limitées à 15m dans le PLU.

En outre, cette situation a pour effet de mettre en difficulté les particuliers dans la réalisation de leurs projets et de figer les perspectives d'aménagement et de développement communales et supra-communales. Ainsi, il y a lieu de poursuivre l'élaboration du PLU déjà engagée, en l'appliquant au POS de 1975. D'autant plus que la procédure reste identique, qu'elle s'applique au POS de 1975 ou à celui de 2001. Il convient également de préciser que les dispositions du POS de 2001 restent intégrées dans le PLU. En effet, ce document était déjà porteur d'un projet d'aménagement global. Il a produit des effets tangibles sur le territoire pendant 5 ans, qui ne peuvent donc pas être occultés.

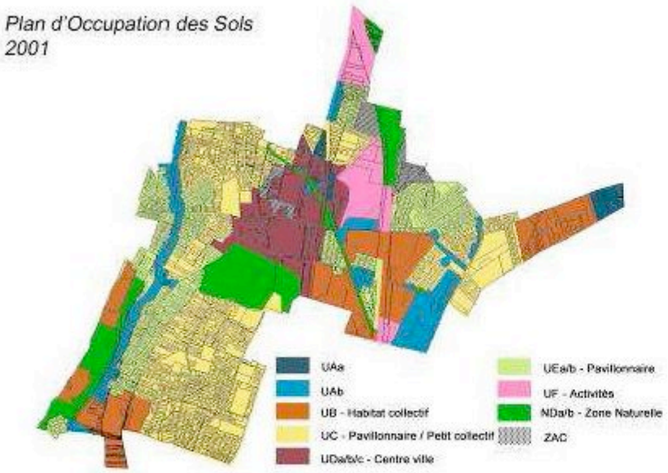
Dès lors, la présente partie a pour objet de présenter l'évolution des documents d'urbanisme à partir du POS de 1975, de nouveau en vigueur mais également à partir du POS de 2001. En effet, il est indispensable de faire référence à ce dernier document pour comprendre la logique d'évolution et ce d'autant plus que son annulation porte sur un vice de forme et non pas de fond. Son contenu est donc validé.

Plan d'Occupation des Sols 1975



Plan Local d'Urbanisme 2007

Plan d'Occupation des Sols 2001



La délimitation des zones du PLU traduit la démarche de projet portée par le PADD. La comparaison avec le zonage des POS adoptés en 1975 puis en 2001 montre bien cette évolution.

Le zonage du centre-ville est désormais qualifié « UA ». Les sous-secteurs expriment le projet d'aménagement du « Grand centre-ville ».
La partie UAa règlemente le centre-ville historique et correspond au secteur de la rue des Tournelles, de l'îlot Bourgeot et de la rue Jean Jaurès.
Le secteur UAb s'applique au centre-ville moderne et son extension vers l'est le long de la rue Thirard. Il recouvre pour une grande partie l'ancienne zone UDb.

La place de l'église, l'entrée du Parc départemental de la Roseraie et le début de la rue des Tournelles sont classées en zone UAr, complétée par une orientation particulière.

L'extension du centre-ville vers l'est trouve toute son expression dans le sous-zonage UAm, qui correspond au secteur de projet du marché Locarno.

La zone UB du PLU, correspond aux grands axes structurants. Le principe de mise en valeur des principales artères de la commune répond à une volonté partagée de respecter l'un des objectifs du SDRIF de 1994 et de donner à ces axes un caractère urbain affirmé. Ce parti d'organisation du territoire a été initié par le POS de 2001 dans sa zone UAb. Le PLU confirme ce choix en affinant ce zonage. Il y intègre notamment une partie de l'ancienne ZAC des Coquelicots et des avenues Paul Vaillant Couturier et du Général De Gaulle. En terme d'évolution règlementaire, le PLU prend davantage en compte le développement du tissu pavillonnaire existant, qui ne pouvait plus évoluer sous le POS de 2001.
Le document de 1975 ne disposait pas de règles particulières sur ces secteurs. Ils étaient alors fondus dans les autres zones et principalement dans la zone UC à vocation pavillonnaire.
Le PLU confirme donc une vision plus dynamique des relations de la commune avec les territoires environnants, amorcée dans le POS de 2001.

Les limites de la zone UC (secteur d'habitat collectif) présentent une certaine continuité entre les trois documents d'urbanisme. Des ajustements ont cependant été réalisés afin de prendre en compte l'existant et d'affiner les limites de ces zones. Au regard du POS de 1975, ce sont principalement les grandes entités du centre ville et du coteau qui ont été retirées de ce zonage afin de les intégrer à un règlement plus adapté à leur fonctionnement. Par rapport au document de 2001, la principale modification concerne le « Jardin Parisien ». Une partie de la rue de Bicêtre, était classée en zone « d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs », ce qui ne correspondait pas à sa vocation. Le PLU rétablie donc le classement en habitat collectif édicté en 1975 sur ces parcelles.

Les limites des zones UD des secteurs à vocation pavillonnaire et de petits collectifs s'appuient sur la démarche initiée dans le POS avec la zone UC en 1975 et les zones UC et UE en 2001. Les objectifs de protection paysagère ont conduit à différencier les secteurs UDa et UDb. Le secteur UDa qualifie les zones d'habitat à vocation majoritairement pavillonnaire, dans lesquelles existent également de petits collectifs. Le secteur UDb correspond à la partie d'habitat qui occupe le coteau de l'Haÿ-les-Roses. Ce nouveau zonage prend mieux en compte la topographie de la ville.

Les principes de la zone UF correspondent aux zones d'activités économiques sont maintenus à travers les trois évolutions du document d'urbanisme de la commune. Une des modifications se situe au niveau des ZAC d'activité qui ont été supprimées en 2003 et intégrées dans le zonage UF sous le PLU. La réglementation du PLU accroît les emprises au sol et les hauteurs afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités, un des objectifs affirmés dans le PADD.

Les zones UL correspondant aux secteurs d'équipements ont été créées dans le cadre de l'élaboration du PLU. En effet, elles n'existaient pas dans les POS. Or, elles permettent de mieux prendre en compte la spécificité des équipements et de leur fonctionnement.

La zone UP concerne la pointe est de la commune et correspond à l'orientation particulière « Entrée de ville - Paul Hochart ». A ce titre, ce secteur dispose d'un règlement particulier, dont l'objectif est de permettre le développement de cette partie du territoire en lien avec la programmation du tramway sur la RN 7.

Les zones naturelles ND du POS sont conservées et désormais intitulées N conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Par rapport au POS de 2001, seule la partie de l'autoroute, anciennement classée en zone naturelle au POS, a été reclassée en zone UL. En revanche, sur ce point, l'évolution est marquante au regard du POS de 1975. En effet, la zone N de ce document n'intégrait pas certains secteurs tels que la Roseraie, le square L. Jouhaux ou la zone destinée à la coulée verte.

A2. Rapport de présentation
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2010

II-1 –EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les motifs qui ont conduit la municipalité à élaborer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont liés à la nécessité de faire évoluer la réglementation d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal. En effet, cette dernière doit traduire les objectifs municipaux et permettre la réalisation des projets et des orientations portés par les élus locaux. Ces objectifs sont étudiés et retranscrits dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que dans les orientations particulières.

La réglementation du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001 méritait d'être refondue afin de prendre en compte d'une part les évolutions législatives en matière d'urbanisme, d'habitat et d'environnement et d'autre part, de retranscrire le projet politique de développement de la municipalité.

Toutefois, le POS approuvé le 29 novembre 2001 a fait l'objet d'un recours, jugé le 6 novembre 2003 par le tribunal administratif de Melun. Le tribunal rejetait l'ensemble des moyens invoqués et validait le Plan d'Occupation des Sols tel qu'il a été approuvé.

La décision du tribunal administratif de Melun a fait l'objet d'un recours en appel devant la Cour administrative d'appel de Paris. Le 5 avril 2007, cette dernière a annulé la délibération du 29 novembre 2001 au seul motif que le rapport de présentation envoyé aux conseillers municipaux *« ne comportait aucune explication relative aux motifs et aux choix qui ont conduit à ladite révision ; que dès lors, il ne peut être regardé comme une note explicative de synthèse ayant été de nature à apporter une information suffisante aux conseillers municipaux »*.

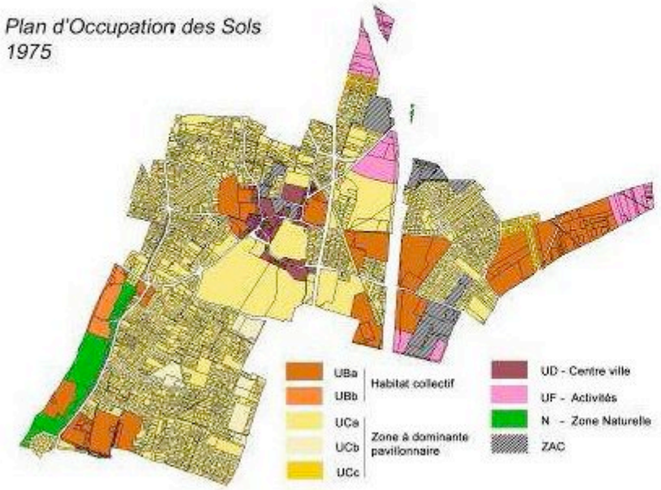
L'annulation du Plan d'Occupation des Sols de 2001 a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme immédiatement antérieur. C'est donc le POS de 1975 qui est de nouveau applicable sur le territoire. Il s'agit du premier POS applicable à l'Haÿ les Roses. A l'époque les communes n'étaient pas compétentes en matière d'urbanisme, c'est donc la DDE du Val de Marne qui a rédigé ce document.

Le POS de 1975 permettait de maîtriser la construction d'une façon plus fine que le règlement national d'urbanisme. Toutefois, il ne traduisait aucun projet de développement communal. Le retour à cette ancienne réglementation rend d'autant plus nécessaire la transformation du POS de 1975 en PLU. En effet, ce document élaboré, il y a 32 ans ne correspond plus au contexte local. Pour exemple, la roseraie y est inscrite en secteur pavillonnaire constructible alors qu'elle est protégée en zone naturelle et terrain classé sous le POS de 2001. En zone d'habitat collectif les hauteurs étaient fixées à 45m alors qu'elles sont limitées à 15m dans le PLU.

En outre, cette situation a pour effet de mettre en difficulté les particuliers dans la réalisation de leurs projets et de figer les perspectives d'aménagement et de développement communales et supra-communales. Ainsi, il y a lieu de poursuivre l'élaboration du PLU déjà engagée, en l'appliquant au POS de 1975. D'autant plus que la procédure reste identique, qu'elle s'applique au POS de 1975 ou à celui de 2001. Il convient également de préciser que les dispositions du POS de 2001 restent intégrées dans le PLU. En effet, ce document était déjà porteur d'un projet d'aménagement global. Il a produit des effets tangibles sur le territoire pendant 5 ans, qui ne peuvent donc pas être occultés.

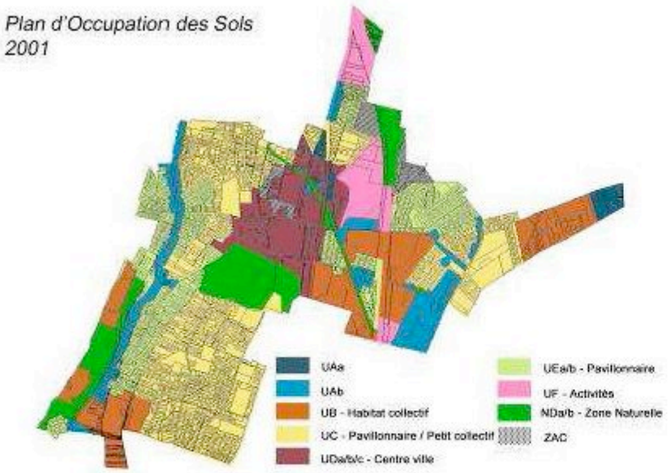
Dès lors, la présente partie a pour objet de présenter l'évolution des documents d'urbanisme à partir du POS de 1975, de nouveau en vigueur mais également à partir du POS de 2001. En effet, il est indispensable de faire référence à ce dernier document pour comprendre la logique d'évolution et ce d'autant plus que son annulation porte sur un vice de forme et non pas de fond. Son contenu est donc validé.

Plan d'Occupation des Sols 1975



Plan Local d'Urbanisme 2007

Plan d'Occupation des Sols 2001



La délimitation des zones du PLU traduit la démarche de projet portée par le PADD. La comparaison avec le zonage des POS adoptés en 1975 puis en 2001 montre bien cette évolution.

Le zonage du centre-ville est désormais qualifié « UA ». Les sous-secteurs expriment le projet d'aménagement du « Grand centre-ville ».
La partie UAa règlemente le centre-ville historique et correspond au secteur de la rue des Tournelles, de l'îlot Bourgeot et de la rue Jean Jaurès.
Le secteur UAb s'applique au centre-ville moderne et son extension vers l'est le long de la rue Thirard. Il recouvre pour une grande partie l'ancienne zone UDb.

La place de l'église, l'entrée du Parc départemental de la Roseraie et le début de la rue des Tournelles sont classées en zone UAr, complétée par une orientation particulière.

L'extension du centre-ville vers l'est trouve toute son expression dans le sous-zonage UAm, qui correspond au secteur de projet du marché Locarno.

La zone UB du PLU, correspond aux grands axes structurants. Le principe de mise en valeur des principales artères de la commune répond à une volonté partagée de respecter l'un des objectifs du SDRIF de 1994 et de donner à ces axes un caractère urbain affirmé. Ce parti d'organisation du territoire a été initié par le POS de 2001 dans sa zone UAb. Le PLU confirme ce choix en affinant ce zonage. Il y intègre notamment une partie de l'ancienne ZAC des Coquelicots et des avenues Paul Vaillant Couturier et du Général De Gaulle. En terme d'évolution règlementaire, le PLU prend davantage en compte le développement du tissu pavillonnaire existant, qui ne pouvait plus évoluer sous le POS de 2001.
Le document de 1975 ne disposait pas de règles particulières sur ces secteurs. Ils étaient alors fondus dans les autres zones et principalement dans la zone UC à vocation pavillonnaire.
Le PLU confirme donc une vision plus dynamique des relations de la commune avec les territoires environnants, amorcée dans le POS de 2001.

Les limites de la zone UC (secteur d'habitat collectif) présentent une certaine continuité entre les trois documents d'urbanisme. Des ajustements ont cependant été réalisés afin de prendre en compte l'existant et d'affiner les limites de ces zones. Au regard du POS de 1975, ce sont principalement les grandes entités du centre ville et du coteau qui ont été retirées de ce zonage afin de les intégrer à un règlement plus adapté à leur fonctionnement. Par rapport au document de 2001, la principale modification concerne le « Jardin Parisien ». Une partie de la rue de Bicêtre, était classée en zone « d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs », ce qui ne correspondait pas à sa vocation. Le PLU rétablie donc le classement en habitat collectif édicté en 1975 sur ces parcelles.

Les limites des zones UD des secteurs à vocation pavillonnaire et de petits collectifs s'appuient sur la démarche initiée dans le POS avec la zone UC en 1975 et les zones UC et UE en 2001. Les objectifs de protection paysagère ont conduit à différencier les secteurs UDa et UDb. Le secteur UDa qualifie les zones d'habitat à vocation majoritairement pavillonnaire, dans lesquelles existent également de petits collectifs. Le secteur UDb correspond à la partie d'habitat qui occupe le coteau de l'Haÿ-les-Roses. Ce nouveau zonage prend mieux en compte la topographie de la ville.

Les principes de la zone UF correspondent aux zones d'activités économiques sont maintenus à travers les trois évolutions du document d'urbanisme de la commune. Une des modifications se situe au niveau des ZAC d'activité qui ont été supprimées en 2003 et intégrées dans le zonage UF sous le PLU. La réglementation du PLU accroît les emprises au sol et les hauteurs afin de favoriser l'implantation de nouvelles activités, un des objectifs affirmés dans le PADD.

Les zones UL correspondant aux secteurs d'équipements ont été créées dans le cadre de l'élaboration du PLU. En effet, elles n'existaient pas dans les POS. Or, elles permettent de mieux prendre en compte la spécificité des équipements et de leur fonctionnement.

La zone UP concerne la pointe est de la commune et correspond à l'orientation particulière « Entrée de ville - Paul Hochart ». A ce titre, ce secteur dispose d'un règlement particulier, dont l'objectif est de permettre le développement de cette partie du territoire en lien avec la programmation du tramway sur la RN 7.

Les zones naturelles ND du POS sont conservées et désormais intitulées N conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Par rapport au POS de 2001, seule la partie de l'autoroute, anciennement classée en zone naturelle au POS, a été reclassée en zone UL. En revanche, sur ce point, l'évolution est marquante au regard du POS de 1975. En effet, la zone N de ce document n'intégrait pas certains secteurs tels que la Roseraie, le square L. Jouhaux ou la zone destinée à la coulée verte.

Exposé des motifs des changements apportés

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 de réseau 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. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- 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 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

B1. Règlement d'urbanisme
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2010

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie. 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 DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 hors œuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. 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, non fondée 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 de SHOB.

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)

Dimensions maximales autorisées pour les clôtures sur rue.

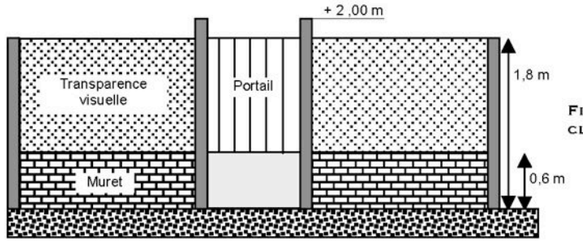
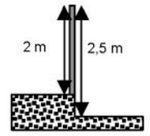


FIG. 1 PLAN D'ÉLÉVATION DE CLÔTURE

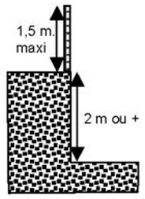
Clôture sur limites séparative

Les clôtures sur les limites séparatives 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 êtres autorisées dans la limite de 1,5 m, à condition qu'elles soient à claire voie.



DÉPOTS ET DÉCHARGES

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

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 prives ou de personnes physiques et ou sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, etc...

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectes 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 rattaches 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.

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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 libres de toute infrastructure.

Espace vert de pleine terre

Sont considérées comme espaces verts de pleine terre, les surfaces libres de tout revêtement 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 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Hauteur façade

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence et le niveau le plus élevé de la façade (fig. 2).

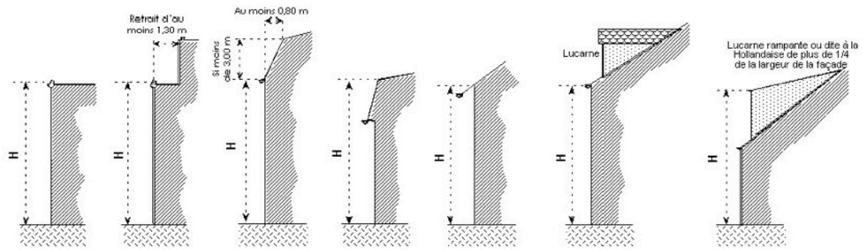


Fig. 2 - Mesures des hauteurs façades

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 :

Hauteur = H de référence ± (% de pente × 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.

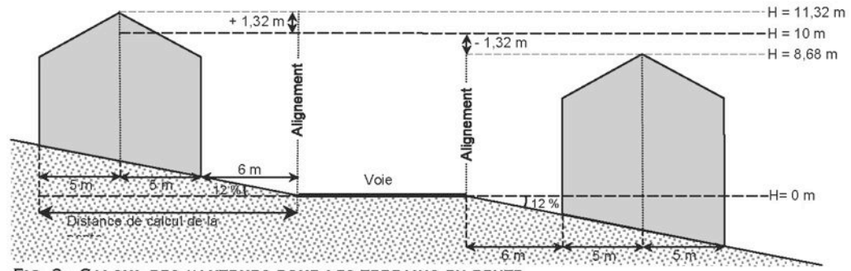


Fig. 3 - Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

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 abouti sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

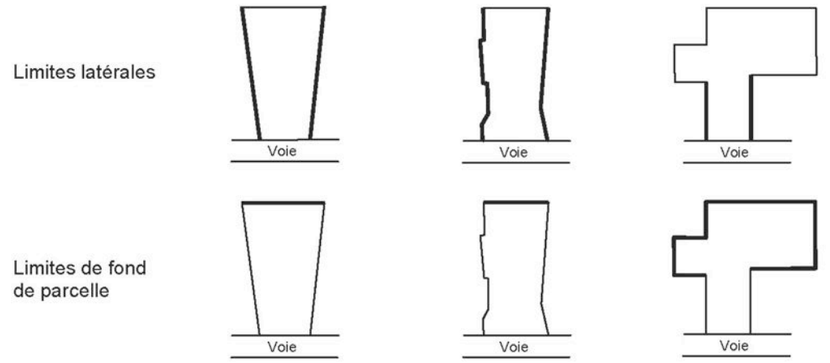


Fig. 4 – Les limites séparatives

LARGEUR DE FAÇADE DU TERRAIN

On appelle "largeur de façade", la largeur du terrain mesurée au droit de la construction.

LINEAIRE 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.

OUVERTURES DE DEUXIÈME JOUR

Il s'agit des ouvertures qui ne constituent pas la baie principale de la pièce.

PIGNON

Définition

Quand une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la façade implantée sur cette limite.

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.

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 HORS ŒUVRE BRUTE / NETTE (Code de l'Urbanisme - Article R. 112-2.)

SHOB

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SHON

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des *a*, *b* et *c* ci-dessus.

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Sont également déduites de la S.H.O.B. les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

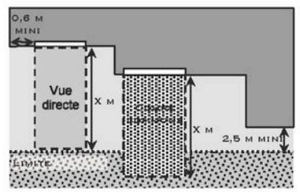
TERRAIN NATUREL

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 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 dispositif formant écran, implanté en limite séparative. Ce dispositif devra être égal à une hauteur de 2 mètres.
- Les ouvertures secondaires des niveaux supérieurs, situées sur les façades pignons ne respectant pas les obligations de retrait, seront autorisées dans la limite d'une ouverture par niveau de plancher. Ces ouvertures ne devront pas excéder 1m² chacune ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- 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.

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.

TITRE I ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE

UL

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 nécessaires 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, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  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 nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

En application de l'article L.123-1 7° 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 ».

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 SHON 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 débourbage-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'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.

➲ 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.

ARTICLE UL 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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.

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 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 dispositif formant écran, implanté en limite séparative. Ce dispositif devra être égal à une hauteur de 2 mètres.
- Les ouvertures secondaires des niveaux supérieurs, situées sur les façades pignons ne respectant pas les obligations de retrait, seront autorisées dans la limite d'une ouverture par niveau de plancher. Ces ouvertures ne devront pas excéder 1m² chacune ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- 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.

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 édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème 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)

➲ **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.

Un cahier de recommandations architecturales (cf. document 6 b) explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article. Il est accompagné d'un cahier de références contemporaines.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° 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. 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 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.

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 la façade

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

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 (H.O.N.) selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis une place par tranche de 60m², au-delà.

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

➲ **Locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs**

A partir de 400m² de SHON, des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues dans un local indépendant ou avec une surface équivalente dans un espace sécurisé. La surface affectée à ce stationnement doit être au moins égale à 2 % de la SHON.

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

➲ **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 SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

➲ **Dispositions pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État**

En application du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

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 par un prêt aidé par l'État, y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, à condition de ne pas dépasser 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

➲ **Dispositions pour les logements en résidences (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 d'entrepôts

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

12-3 Pour les équipements collectifs

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...).

12-4 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.

12-5 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 du code de l'urbanisme.

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.

ARTICLE UL 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE II *ZONES NATURELLES*

DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE

N

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 d'intérêt public.
- 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.

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 débourbage-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'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.

➲ **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.

ARTICLE N 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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).

Secteur Nb

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait.

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.

Secteur Nb

Il n'est pas fixé de règle

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 édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème 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.

Un cahier de recommandations architecturales (cf. document 6 b) explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article. Il est accompagné d'un cahier de références contemporaines.

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. 130-1 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

Il n'est pas fixé de COS.

B2. Règlement d'urbanisme
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2010

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie. 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.

AMELIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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 hors œuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. 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, non fondée 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 de SHOB.

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.

CLOTURE

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)

Dimensions maximales autorisées pour les clôtures sur rue.

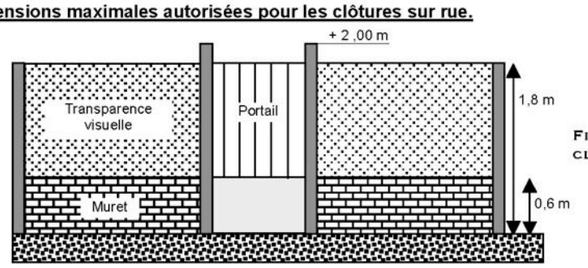


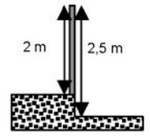
FIG. 1 PLAN D'ÉLÉVATION DE CLÔTURE

Document mis en compatibilité

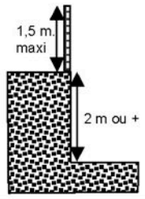
Clôture sur limites séparative

Les clôtures sur les limites séparatives 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 êtres autorisées dans la limite de 1,5 m, à condition qu'elles soient à claire voie.



DEPOTS ET DECHARGES

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

DIVISION DE PROPRIETE

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 prives ou de personnes physiques et ou sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, etc...

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectes 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 rattaches 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 COLLECTIFS

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, 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.

Document mis en compatibilité

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 libres de toute infrastructure.

Espace vert de pleine terre

Sont considérées comme espaces verts de pleine terre, les surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type.

FRONT BATI

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 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction.

Hauteur façade

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le niveau de référence et le niveau le plus élevé de la façade (fig. 2).

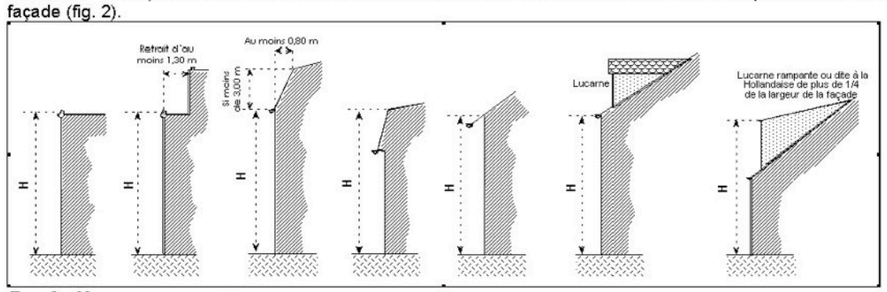


Fig. 2 - Mesures des hauteurs façades

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 :

Hauteur = H de référence ± (% de pente × distance entre l'alignement et le milieu de la construction)

Document mis en compatibilité

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.

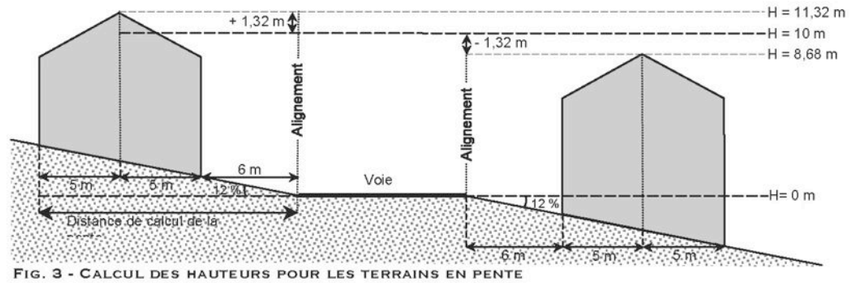


Fig. 3 - Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

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 abouti sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

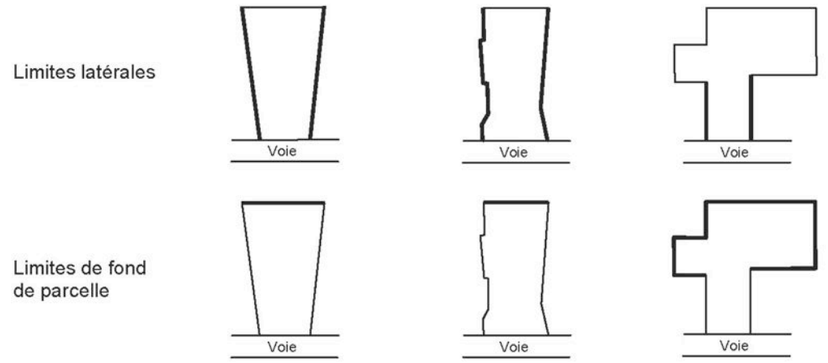


Fig. 4 – Les limites séparatives

LARGEUR DE FAÇADE DU TERRAIN

On appelle "largeur de façade", la largeur du terrain mesurée au droit de la construction.

LINEAIRE DE FAÇADE

On appelle "linéaire de façade", la longueur totale des façades implantées sur rue.

Document mis en compatibilité

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.

OUVERTURES DE DEUXIEME JOUR

Il s'agit des ouvertures qui ne constituent pas la baie principale de la pièce.

PIGNON

Définition

Quand une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la façade implantée sur cette limite.

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.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

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.

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 HORS ŒUVRE BRUTE / NETTE (Code de l'Urbanisme - Article R. 112-2.)

SHOB

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SHON

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

Document mis en compatibilité

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des *a*, *b* et *c* ci-dessus.

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Sont également déduites de la S.H.O.B. les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.

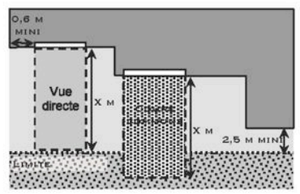
TERRAIN NATUREL

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 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 dispositif formant écran, implanté en limite séparative. Ce dispositif devra être égal à une hauteur de 2 mètres.
- Les ouvertures secondaires des niveaux supérieurs, situées sur les façades pignons ne respectant pas les obligations de retrait, seront autorisées dans la limite d'une ouverture par niveau de plancher. Ces ouvertures ne devront pas excéder 1m² chacune ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- 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.

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.

Document mis en compatibilité

TITRE I *ZONES URBAINES*

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

UL

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 nécessaires 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, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
  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 nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

En application de l'article L.123-1 7° 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 ».

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 SHON 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 débourbage-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'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.

➲ 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.

ARTICLE UL 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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).
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 m au minimum.
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.

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 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 dispositif formant écran, implanté en limite séparative. Ce dispositif devra être égal à une hauteur de 2 mètres.
- Les ouvertures secondaires des niveaux supérieurs, situées sur les façades pignons ne respectant pas les obligations de retrait, seront autorisées dans la limite d'une ouverture par niveau de plancher. Ces ouvertures ne devront pas excéder 1m² chacune ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures de salle de bains, toilettes et escaliers intérieurs ;
- 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.

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 m au minimum.

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 édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème 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)

➲ **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.

Un cahier de recommandations architecturales (cf. document 6 b) explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article. Il est accompagné d'un cahier de références contemporaines.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° 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. 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 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.

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 la façade

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

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 (H.O.N.) selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis une place par tranche de 60m², au-delà.

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

➲ **Locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs**

A partir de 400m² de SHON, des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues dans un local indépendant ou avec une surface équivalente dans un espace sécurisé. La surface affectée à ce stationnement doit être au moins égale à 2 % de la SHON.

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

➲ **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 SHON, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

➲ **Dispositions pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État**

En application du code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.

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 par un prêt aidé par l'État, y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, à condition de ne pas dépasser 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

➲ **Dispositions pour les logements en résidences (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 d'entrepôts

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

12-3 Pour les équipements collectifs

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...).

12-4 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.

12-5 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 du code de l'urbanisme.

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.

ARTICLE UL 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE II *ZONES NATURELLES*

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

N

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 d'intérêt public 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.

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 débourbage-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'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.

➲ **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.

ARTICLE N 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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 m au minimum.

Secteur Nb

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle

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 édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10ème 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.

Un cahier de recommandations architecturales (cf. document 6 b) explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article. Il est accompagné d'un cahier de références contemporaines.

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. 130-1 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

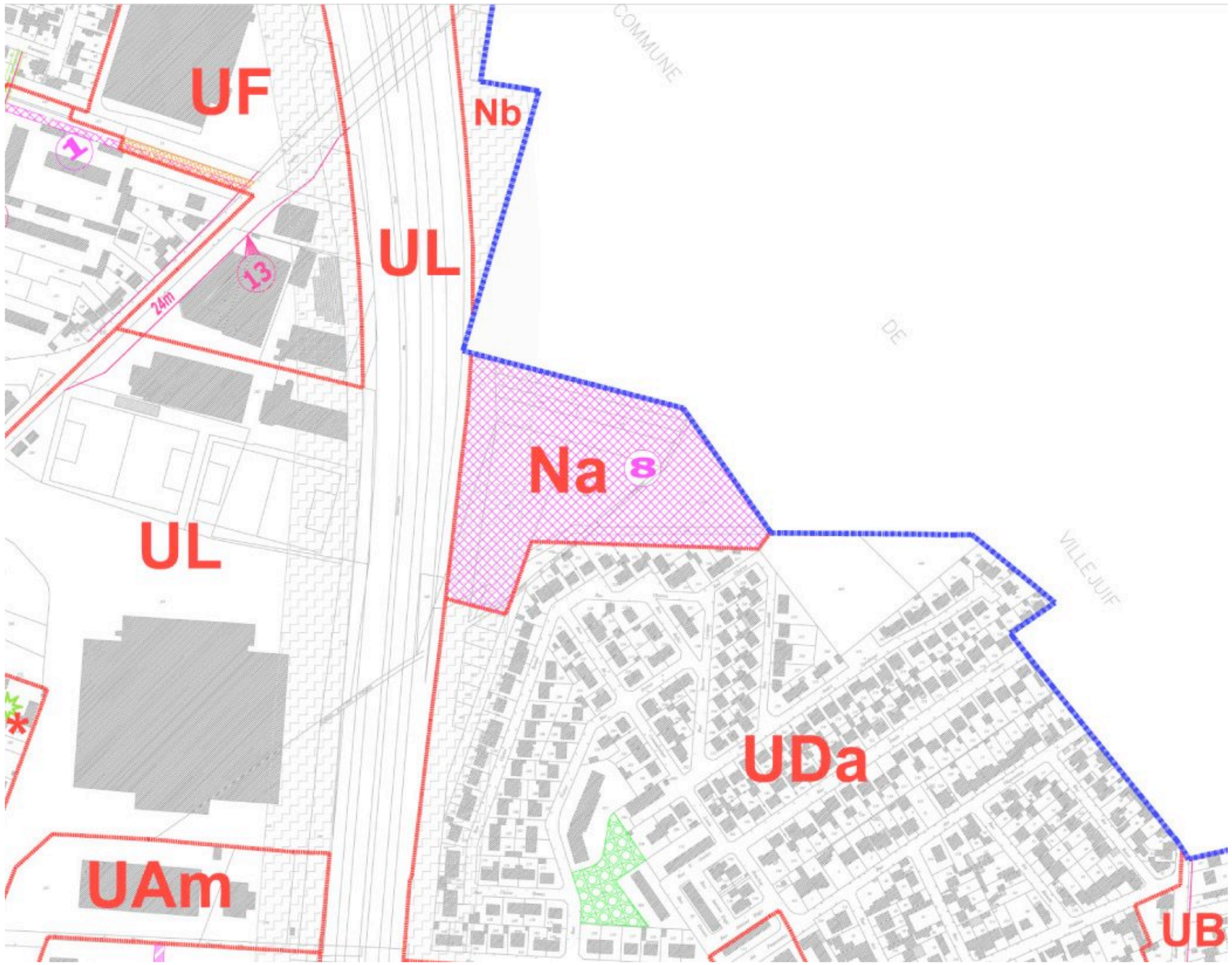
Il n'est pas fixé de COS.

C1. Zonage et réservations
Document en vigueur

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2010


UF
Nb
UL
1
13
24m
Na
8
UL
UDa
UAm
UB
COMMUNE
DE
VILLEJUIF

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

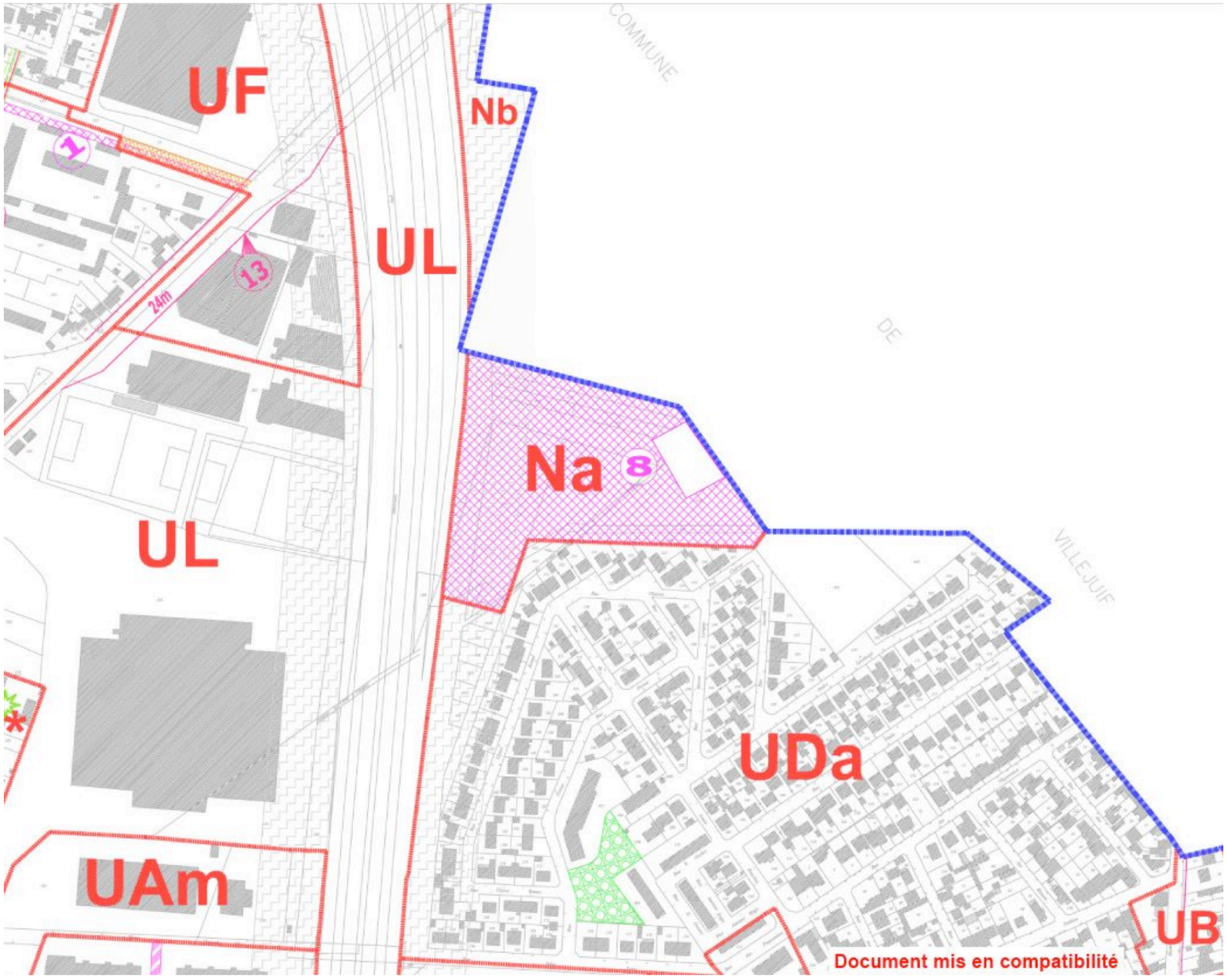
N° de réserve	Localisation Surface	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Av du Général de Gaulle Sentier du Clos Hallé	927 m²	Liaison piétonne	Commune
2	Bd Paul Vaillant Couturier	630 m²	Aménagement d'espace public	Commune
3	Avenue Flouquet	33 292 m²	Liaison Parc des Prés	Commune
4	Rue Watel / Rue des Tournelles	987 m²	Aménagement de la place de la Roseraie	Commune
5	Avenue Larroumès	344 m²	Aménagement d'espace public	Commune
6	Avenue Larroumès / Rue Bronzac	2 274 m²	Aménagement d'espace public	Commune
7	Rue Sainte Colombe	3 721 m²	Aménagement de liaison piétonne	Département
8	L'Haÿ Parc	28 298 m²	Aménagement de la coulée verte départementale	Département
9	Rue des Tournelles	425 m²	Liaison piétonne	Commune
10	Angle rue de Bicêtre / rue des Margueritte	906 m²	Aménagement de voirie	Commune

C2. Zonage et réservations
Document mis en compatibilité

Extrait

Plan Local d’Urbanisme de la ville de L'Haÿ-les-Roses

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2007
Dernière modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2010


UF
Nb
UL
13
24m
Na
8
UL
UDa
UAm
UB
COMMUNE
DE
VILLEJUIF
Document mis en compatibilité

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

N°de réserve	Localisation Surface	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Av du Général de Gaulle Sentier du Clos Hallé	927 m²	Liaison piétonne	Commune
2	Bd Paul Vaillant Couturier	630 m²	Aménagement d'espace public	Commune
3	Avenue Flouquet	33 292 m²	Liaison Parc des Prés	Commune
4	Rue Watel / Rue des Tournelles	987 m²	Aménagement de la place de la Roseraie	Commune
5	Avenue Larroumès	344 m²	Aménagement d'espace public	Commune
6	Avenue Larroumès / Rue Bronzac	2 274 m²	Aménagement d'espace public	Commune
7	Rue Sainte Colombe	3 721 m²	Aménagement de liaison piétonne	Département
8	L'Haÿ Parc	**27 098 m²**	Aménagement de la coulée verte départementale	Département
9	Rue des Tournelles	425 m²	Liaison piétonne	Commune
10	Angle rue de Bicêtre / rue des Marguerittes	906 m²	Aménagement de voirie	Commune

Document mis en compatibilité

Société du Grand Paris
Immeuble « Le Cézanne »
30, avenue des Fruitiers
93200 Saint-Denis

www.societedugrandparis.fr