



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15_2672

L'Hay-les-Roses - Approbation de la
procédure de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de L'Hay-les-Roses

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		C
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		A
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		C
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		C
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		C
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	A
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		C
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	C
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	C
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		C
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2642 à 2693	59	36	95

Exposé des motifs

L'objet de la modification du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Etablissement Public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre (EPT GOSB), la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie. (Règles des hauteurs, de retraits et de stationnement notamment).

Par ailleurs, l'arrivée de la gare au cœur d'un nouveau quartier entraîne le risque d'une mutation non maîtrisée du tissu urbain en diffus se matérialisant par une juxtaposition de petites opérations de densification dont la programmation et la qualité risquent d'être aléatoires. Cette mutation désordonnée du tissu nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. Cette mise en double sens facilitera à terme la circulation des bus dans le quartier et permettra éventuellement l'utilisation de bus articulés à plus grande capacité. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Pour répondre à la demande du Conseil départemental exprimé lors de précédents avis sur des procédures de modification du PLU, il sera procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

Afin de bien prendre en compte l'impact de ces mesures sur l'environnement, une étude environnementale a été réalisée, même si la procédure de modification en était dispensée par décision de la MRAe.

La procédure de modification :

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA). Cinq personnes publiques associées ont émis un avis avant l'enquête publique. L'Etat, la Société du Grand Paris, la Chambre d'Agriculture et la CCI émettent soit un avis favorable soit aucune remarque particulière. La RATP souhaite être consultée pour avis sur les demandes d'urbanisme situées à proximité de la future gare et de la station de tramway.

Par la suite et par arrêté du 16 septembre 2021, le Président de L'EPT GOSB a prescrit l'ouverture d'une enquête publique qui s'est déroulée du 18 octobre au 19 novembre 2021 inclus.

Auparavant, par décision du 13 septembre 2021, le Président du tribunal administratif de Melun avait désigné Monsieur Jean-Pierre Chaulet en qualité de commissaire enquêteur.

Trois permanences ont été tenues le 21 octobre de 8h30 à 12h00, le 6 novembre de 9h00 à 12h00 et le 19 novembre de 15h00 à 18h00. Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consulter le dossier de modification soit en mairie soit en ligne depuis le site internet de la ville ou celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Les observations pouvaient être consignées soit sur un registre papier déposé en mairie, soit par mail à l'adresse suivante : modificationplu@ville-lhay94.fr

17 observations ont été formulées lors de l'enquête publique que le commissaire enquêteur a pu regrouper en 12 thèmes :

- La densité et le déficit de services publics
- L'élargissement de la rue des Marguerites
- L'augmentation des hauteurs
- L'identification des bâtiments remarquables
- Les emplacements réservés
- Le devenir de la Bièvre
- La pérennisation d'arbres à planter – secteur de la Roseraie
- Le problème du décompte des avis
- La participation du public et la concertation
- Les marges de retrait
- Les transports en commun et les circulations douces
- La protection des aqueducs

Chacune de ces observations a pu recevoir une réponse argumentée et développée. Ces réponses figurent dans le rapport d'enquête annexé à la présente délibération.

A l'issue de l'enquête, et après avoir recueilli les observations du maître d'ouvrage sur les différents thèmes abordés par le public, le commissaire enquêteur a émis, en date du 20 décembre 2021, un avis favorable à la modification n°1 du PLU.

Les différents avis et observations recueillis lors de l'enquête publique ont été étudiés et ont permis d'intégrer une modification au dossier.

Il s'agit de l'observation de l'association ALUDHAY qui rappelle l'engagement de la commune à renforcer les mesures visant à pérenniser la plantation d'arbres entre la limite de la Roseraie et les façades des nouvelles constructions. Pour y répondre, la commune s'est engagée à créer une servitude de gestion au profit du Département pour qu'il assure l'entretien et le remplacement éventuel des arbres dans une bande plantée située entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments à édifier dans le cadre de l'aménagement du cœur de ville. La commune n'a pas pour autant intégré une mesure de protection au sein de son PLU. En effet, aucune protection du type espace boisé classé ou à préserver ne peut être anticipée au PLU avant la plantation effective des arbres. Néanmoins, et ce, dès la présente modification, il peut être répondu favorablement à cette observation en proposant un retrait inconstructible de 12m (au lieu des 6m actuel) entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments. Cette disposition aura pour effet de sanctuariser cette zone tampon. L'article UA 7 sera modifié en ce sens.

Les autres observations ne donneront pas lieu à une modification du dossier de modification du PLU.

Sur avis favorable du conseil municipal en date du 10 février, 2022, il est proposé au Conseil territorial d'approuver le projet de modification n°1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses.

DELIBERATION

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

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses article L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants ;

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

Vu la délibération du Conseil territorial de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 7 novembre 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil territorial de L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 17 novembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu l'arrêté n°A2021-572 du 21 janvier 2021 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale sur la modification du PLU adressée à l'autorité environnementale en date du 12 juillet 2021 ;

Vu la décision de dispense d'évaluation environnementale pour la modification du PLU rendue par la MRAe en date du 'avis de la MRAe en date du 23 août 2021 ;

Vu la décision n°E21000080/77 du Président du tribunal administratif de Melun en date du 13 septembre 2021 désignant Monsieur Jean-Pierre Chaulet en qualité de Commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n°A2021-608 du 16 septembre 2021 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la ville de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu le dossier de modification n°1 annexé à la présente délibération ;

Vu le rapport, l'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 20 décembre 2021 annexés à la présente délibération ;

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

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 18 octobre au 19 novembre 2021 inclus ;

Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public lors de l'enquête publique justifient une adaptation de l'article UA 7 pour porter le retrait des façades des bâtiments par rapport au mur de la Roseaie de 6m à 12m afin d'assurer une largeur suffisante pour la plantation d'arbres.

Sur avis favorable du Conseil municipal de L'Haÿ-les-Roses en date du 10 février 2022 ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve la modification n°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération et qui comprend en son sein la modification de l'article UA7 visant à porter de 6m à 12m le retrait entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments à édifier.
2. Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPT et à la mairie de L'Hay-les-Roses durant un mois et mention de cet affichage sera effectué dans un journal diffusé dans le département.
3. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France.
4. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 85 – Contre 8 – Abstentions 2

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022

Le Président

Michel LEFRETRE



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Prescrite par arrêté du 21 janvier 2021

RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs

A - OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie. (Règles des hauteurs, de retraits et de stationnement notamment).

Par ailleurs, l'arrivée de la gare au cœur d'un nouveau quartier entraîne le risque d'une mutation non maîtrisée du tissu urbain en diffus se matérialisant par une juxtaposition de petites opérations de densification dont la programmation et la qualité risquent d'être aléatoires. Cette mutation désordonnée du tissu nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. Cette mise en double sens facilitera à terme la circulation des bus dans le quartier et permettra éventuellement l'utilisation de bus articulés à plus grande capacité. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Pour répondre à la demande du Conseil départemental exprimé lors de précédents avis sur des procédures de modification du PLU, il sera procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

B - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

L'article L. 153-31 définit le champ d'application de la procédure de révision du PLU. Cette procédure est à retenir dans les cas suivants : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

Ces modifications à apporter rentrent donc dans le champ de la procédure de modification conformément aux articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme. Cette procédure de modification s'applique dans les cas suivants :

Si le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les modifications envisagées relèvent donc de cette procédure

C- PRESENTATION DES MODIFICATIONS A APPORTER

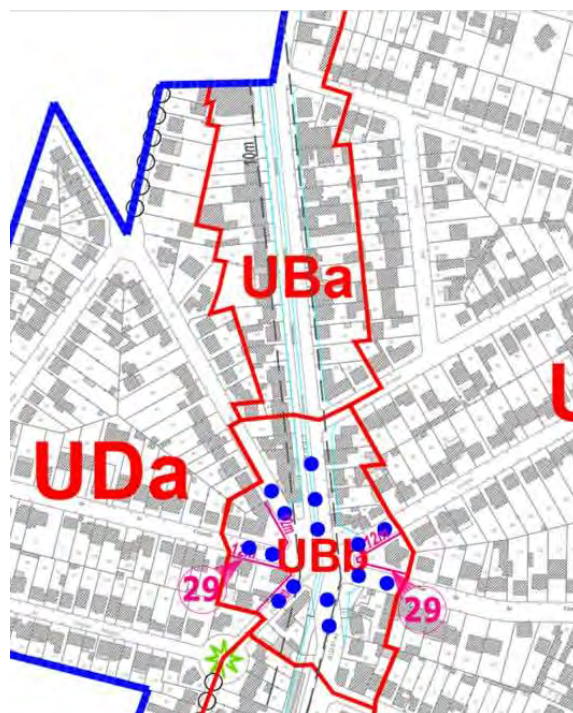
LE ZONAGE

1- LA PROLONGATION DE LA MARGE DE RETRAIT D'INCONSTRUCTIBILITE LIEE A LA BIEVRE

Le PLU impose une marge de retrait de 10m de part et d'autre du lit de la Bièvre. Sur le document graphique du PLU, ce tracé débute à la limite communale avec Fresnes et se termine au rond-point du Petit Robinson. La partie de la Bièvre courant de ce rond-point jusqu'à la limite Nord de la commune n'est donc pas couverte par cette mesure de retrait.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE) adopté le 7 août 2017 s'impose aux PLU. Il a entre autre pour vocation de créer les conditions favorables à la réouverture et à la renaturation de la Bièvre. En ce sens il introduit une marge de retrait de part et d'autre du lit de la Bièvre.

Il convient donc, afin de rendre notre PLU compatible avec les dispositions du SAGE, de compléter la marge de retrait du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.



2- L'EXTENSION DE LA ZONE UB ET LA CREATION D'UNE SOUS-ZONE UBc ET UBd

Extension de la zone UB

Conformément au Schéma Directeur d'Ile-de-France, le PLU approuvé contient des zones UB correspondant aux secteurs de grands axes (Avenue Flouquet et Barbusse, boulevard Paul vaillant Couturier et rue de Bicêtre).

La zone UB 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.

Aux abords de la gare, entre la rue de Bicêtre, la rue des Marguerites et la rue des Primevères, les limites de la zone UB s'efforcent de suivre les limites parcellaires des unités foncières bordant la rue de Bicêtre ou la rue des Marguerites.

Ce découpage ne s'avère pas pertinent car les entités foncières n'offrent pas assez de profondeur pour que des opérations d'urbanisation puissent se développer de manière cohérente et qualitative. Elles favorisent au contraire une urbanisation au coup par coup, ce qui induit une multiplication des vis-à-vis sur les fonds des parcelles voisines.

Aussi, dans le but de créer des assiettes foncières plus cohérentes et une urbanisation maîtrisée à l'échelle du secteur de la gare, il est proposé de redéfinir le périmètre de la zone en incluant l'ensemble des parcelles des deux îlots délimités par les rues des Marguerites, de Bicêtre et des Primevères et 6 parcelles situées au début de l'avenue des Dahlias.

Ce nouveau périmètre concerne 31 parcelles actuellement classées en zone UD et représente une superficie supplémentaire de 8 582 m².

Création d'une sous-zone UBc

Le secteur de la gare « L'Hay 3 communes » est en pleine mutation et a vocation à devenir une nouvelle centralité importante à l'échelle de la ville. Outre la zone UG destinée à accueillir l'opération de renouvellement urbain du secteur Lallier, une mutation du tissu environnant est engagée aux abords de cette zone classée en zone UB. Cette zone doit favoriser la constitution d'un front bâti et participe à la transition entre la zone UG et les zones pavillonnaires périphériques.

Pour permettre une plus grande cohérence des fronts bâtis et une capacité supplémentaire à développer des cœurs d'îlots végétalisés et de pleine terre, Il est proposé de permettre l'ajout d'un attique au gabarit autorisé par l'actuel règlement (voir la partie ci-dessous relative au règlement).

Ce rehaussement d'un étage ne s'appliquera que dans la zone UB située aux abords de la rue de Bicêtre et de la future gare, excepté sur l'îlot délimité par les rues Paul Hochart, Lallier et Bicêtre pour lequel d'autres dispositions sont proposées.

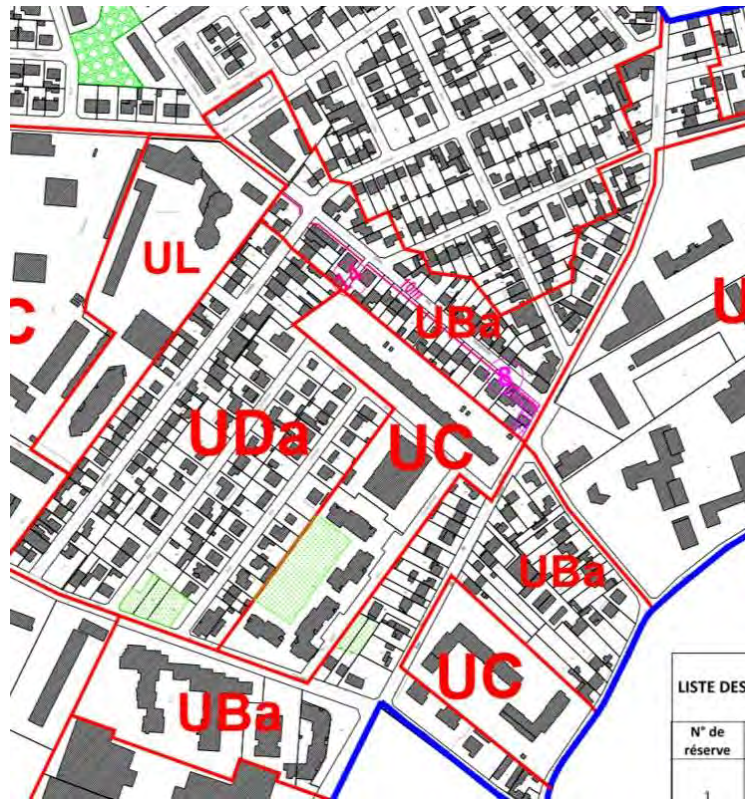
Afin d'opérer cette distinction avec les autres secteurs UB de la commune, une sous-zone UBc englobant l'ensemble des parcelles évoquées ci-dessous est donc créée. Cette sous-zone UBc concerne un secteur situé en vis-à-vis direct de la future gare du grand paris Express qui connaît déjà une mutation d'une partie de ces emprises foncières et qui a vocation à participer à la dynamique de renouvellement urbain engagée sur la future ZAC Lallier-Gare.

Création d'une sous-zone UBd

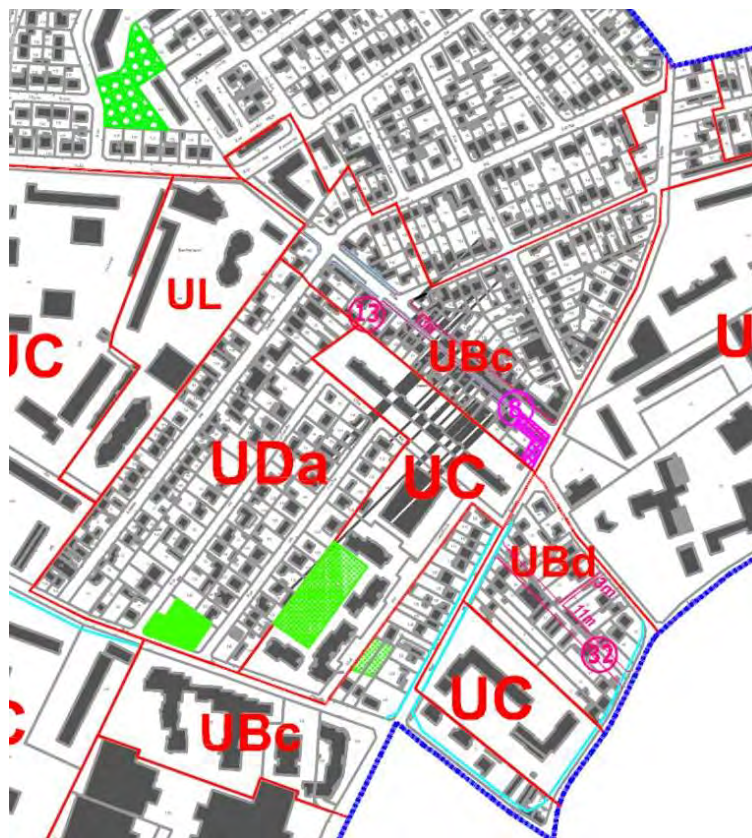
Pour l'îlot délimité par les rues Paul Hochart, Lallier et Bicêtre, et afin d'encourager le développement économique de la ville Il est proposé de permettre l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, la construction présente au moins 20% de SDP à destination d'activités. Dans le cas contraire, la hauteur à R+3 est maintenue. Afin de distinguer cet îlot des autres secteurs UB, une sous-zone UBd est ainsi créée.

Enfin, pour ces deux nouvelles sous-zones, dans le cas de voies faisant l'objet d'un plan d'alignement, une implantation des façades des constructions à l'alignement futur sera possible.

Avant modification



Après modification



3- LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°13, LA CREATION D'UN NOUVEL EMBLACEMENT RESERVE N°32 ET LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

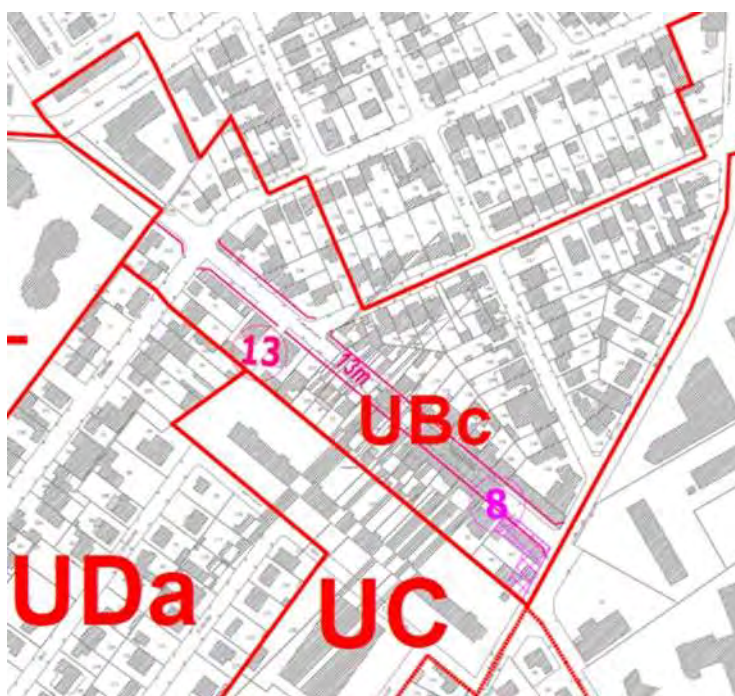
Concomitamment à la création de la sous-zone UBc, la présente procédure est également l'occasion d'accompagner les grandes évolutions du territoire et d'anticiper, par la création d'emplacements réservés, les besoins futurs en matière de voirie.

L'élargissement de la rue des Marguerites à 13m pour favoriser le passage en double-sens des transports en commun (modification de l'emplacement réservé n°13)

La mise en service de la gare s'accompagne d'une étude de pôle, qui définit l'organisation des moyens de transport depuis et vers la gare. Cette étude met en avant la nécessité d'améliorer les liaisons bus vers le centre-ville en permettant une mise en double-sens de la rue des Marguerites. Ce double-sens nécessite un élargissement de 8m à 13m pour obtenir un gabarit similaire à la rue Jules Ferry.

Un plan d'alignement existe actuellement pour atteindre 10m en élargissant la rue des marguerites de 2m sur la rive sud.

Il est donc proposé de modifier l'emplacement réservé n°13 d'une largeur de 3m sur la rive Nord de cette rue afin d'aboutir à une largeur totale de 13m.



La création de la rue Michel Tognini, parallèle à la rue de Lallier, pour desservir l'îlot compris entre la rue de Bicêtre, la rue de Lallier et la rue Paul Hochart (emplacement réservé n°32).

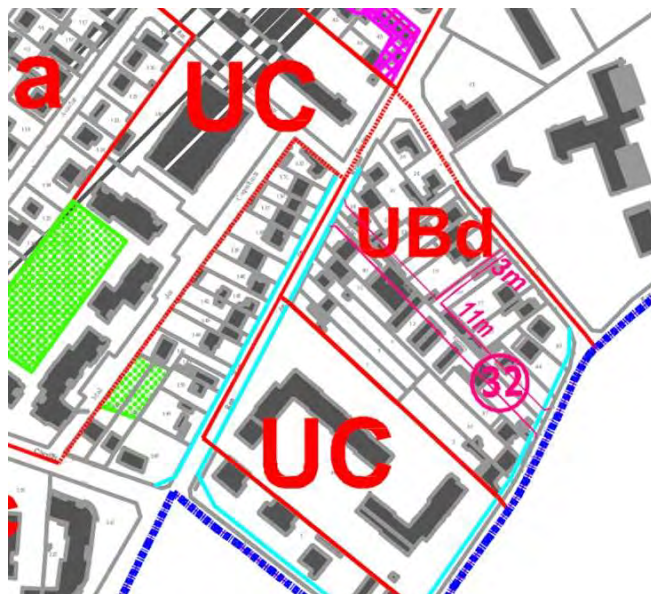
Afin d'anticiper les besoins découlant de l'évolution urbaine sur les terrains situés aux abords de la gare, la commune a délimitée un périmètre de taxe d'aménagement majorée qui prévoit notamment le financement d'une voie de desserte de l'îlot pavillonnaire situé juste en face de la gare et délimité par les rues de Bicêtre, Lallier et Paul Hochart.

Lors d'une première opération immobilière, la commune a acquis une partie de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de cette nouvelle voie. Pour sécuriser l'acquisition future des emprises restantes, il est proposé de créer un emplacement réservé pour création de voirie sur la totalité de l'emprise de la future voie.

Cet emplacement réservé présente une longueur 145m sur une largeur de 11m.

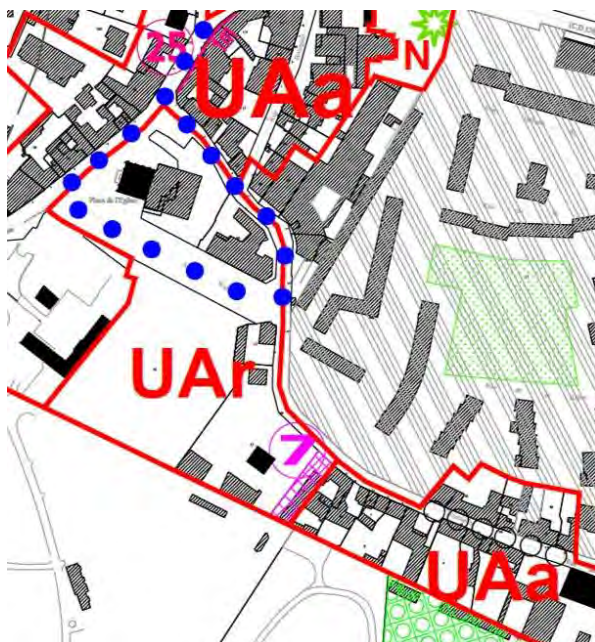
La création d'une voie piétonne reliant la rue de Lallier à la rue Michel Tognini.

Pour favoriser les mobilités douces vers la future gare du GPE, il est également proposé de créer une voie piétonne perpendiculaire à la rue Michel Tognini rejoignant ainsi la rue de Lallier puis le parvis de la gare. Cette voie aura une largeur de 3m.



La suppression de l'emplacement réservé n°7

Lors des dernières procédures d'évolution du PLU, le Conseil Départemental, en tant que personne publique consultée a fait part de son souhait de supprimer l'emplacement réservé relatif à la création d'une liaison entre la rue des Tournelles et le Parc Départemental de la Roseraie. Cet emplacement est situé sur l'emprise du centre technique de la Roseraie, indispensable à son entretien. Une liaison piétonne est donc inenvisageable et nécessiterait la démolition d'une partie du mur d'enceinte de la Roseraie. Compte tenu de ces éléments, et devant l'impossibilité technique de réaliser la liaison piétonne, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.



LE REGLEMENT

1- LA REGLE DES HAUTEURS (article 10 : zone UA, UB, UG et UP)

1.1) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans les zones UG et UP (secteur ANRU de Lallier et ZAC Paul Hochart) et UAm (périmètre de la concession d'aménagement Locarno.

Dans les zones faisant l'objet d'opérations d'aménagement, l'application des règles actuelles fait émerger des projets qui présentent une certaine compacité des constructions au sol. Les études montrent qu'une augmentation des hauteurs sur certaines constructions permettrait « d'aérer » la forme urbaine et d'augmenter ainsi l'espace libre au sol, rendant plus qualitatif les projets et permettant de dégager davantage de pleine terre et de favoriser l'émergence d'îlots de fraîcheur.

En effet, à densité constante, augmenter les hauteurs permet, d'une part, de libérer de l'espace au sol au profit des espaces non bâtis et notamment les espaces verts et, d'autre part, de créer des transparences visuelles pour ouvrir les nouveaux quartiers sur leur environnement. Enfin, cette modification permet de créer des ruptures de front bâtis facilitant la circulation et limitant les îlots de chaleur. Selon la forme des îlots, cette règle permet également de favoriser une meilleure orientation des logements.

Dans les secteurs où l'aménagement est d'initiative publique (ZAC Paul Hochart – zone UP du PLU, future ZAC Lallier Gare – zone UG du PLU et concession Locarno – zone UAm du PLU) il est donc proposé de modifier les articles 10 pour permettre, sans augmenter la surface de plancher de la programmation de logements et donc la densité prévue dans les projets, un épannelage des hauteurs plus important :

Les zones UG et UP correspondent au secteur Lallier Gare 3 communes et au secteur entrée de ville-Paul Hochart dont l'aménagement est d'initiative publique (ZAC) et dont la programmation a été validée en juin 2019 par le Comité d'Engagement National de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU), ce qui permet de facto de conserver la maîtrise de la forme urbaine souhaitée. Dès lors, à densité constante, une adaptation des hauteurs permettra une forme urbaine beaucoup moins compacte au sol et offrira plus de choix dans la conception du projet.

La zone UAm correspond à la concession d'aménagement Locarno. Le secteur de l'actuel marché est enclavé entre le réservoir d'eau de Paris, l'autoroute A6 et les bâtiments (R+9) de la résidence Thirard.

Les études urbaines ont montré l'intérêt de pouvoir constituer un large mail planté en cœur de parcelle capable d'apporter un espace de respiration contrastant avec l'aspect minéral environnant.

La mise en œuvre d'un tel projet nécessite d'optimiser au maximum les espaces libres de constructions pour obtenir un plan masse moins compact en admettant des constructions plus hautes permettant ainsi de retrouver de l'espace libre au sol et de limiter les vis-à-vis entre les programmes immobiliers.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé une augmentation des hauteurs de deux niveaux supplémentaires par rapport au PLU actuel (R+9 limité à 33m en zone UG et UP et R+8 limité à 30m en zone UAm). De plus, pour éviter que tous les bâtiments présentent une hauteur unique, un épannelage est exigé à l'échelle de la zone : R+3 à R+9 pour UG et UP, R+1 à R+8 pour UAm. Par ailleurs, il sera admis, pour la seule zone UP, la construction de deux bâtiments de grande hauteur limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54m hors édicules techniques et éléments maçonnés ou de couronnement.

Enfin, les articles UA 11, UG 11 et UP 11 seront modifier pour préciser la notion d'épannelage évoquée aux articles 10 pour éviter l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

Rédaction actuelle ARTICLE UG 10	10-1 Définition de la hauteur
	<p>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,...).</p> <p>Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.</p>
Rédaction proposée ARTICLE UG 10	10-1 Définition de la hauteur
	<p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.</p> <p>Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.</p>
Rédaction actuelle ARTICLE UP 10	10-2 Hauteur maximale des constructions
	<p>La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au point le plus haut et R+7 maximum.</p>
Rédaction proposée ARTICLE UG 10	10-2 Hauteur maximale des constructions
	<p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.</p>

Rédaction actuelle ARTICLE UP 10	10-1 Définition de la hauteur
	<p>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,...).</p> <p>Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.</p>
Rédaction proposée ARTICLE UG 10	10-2 Hauteur maximale des constructions
	<p>La hauteur maximale des constructions est de 25 mètres au faîtage.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone, des exceptions seront faites à ces règles pour les ouvrages élevés d'intérêt public (châteaux d'eau, relais hertziens, ...).</p>

Rédaction proposée ARTICLE UP 10	10-1 Définition de la hauteur
	<p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.</p> <p>Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.</p>
	10-2 Hauteur maximale des constructions
	<p>La hauteur maximale des constructions, excepté pour les 2 bâtiments évoqués ci-dessous, ne pourra pas dépasser 33 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.</p> <p>Par ailleurs, et dans l'objectif de marquer l'entrée de ville, il sera admis la construction de deux bâtiments présentant une hauteur plus importante limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.</p>

Rédaction actuelle ARTICLE UAm 10	10-1 Définition de la hauteur maximale
	<p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.</p>
	10-2 Hauteur maximale des constructions
	Règle générale : 18m au faîtage

Rédaction proposée ARTICLE UAm 10	10-1 Définition de la hauteur
	<p>La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.</p> <p>Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.</p>
	10-2 Hauteur maximale des constructions
	<p>La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 30 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+1 et R+8. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.</p>

1.2) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans la zone UBc

L'urbanisation du secteur UBc aux abords de la future gare se fait par regroupement de parcelles. Les formes urbaines, peuvent se révéler très contraintes. Pour inciter les opérateurs immobiliers à produire une implantation de bâtiments de qualité, et favoriser la constitution de cœur d'îlots plus généreux, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions en proposant l'ajout d'un attique par rapport à la règle actuelle (soit R+3 +A). Néanmoins, pour limiter l'impact avec les zones pavillonnaires limitrophes, la hauteur sera abaissée d'un niveau dans une bande de 10m en contact avec la zone UD.

1.3) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans la zone UBd

La création de la sous-zone UBd correspond au secteur situé directement face à la gare et sur lequel la ville souhaite encourager l'installation d'activités économiques.

Il est donc proposé de permettre l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si la construction présente au moins 20% de SDP destinées à l'activité.

Rédaction actuelle ARTICLE UB 10-2	10-2 Hauteur maximale des constructions Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement : 13m au faîtage Au-delà de cette bande : 10m au faîtage
Rédaction proposée ARTICLE UB 10-2	10-2 Hauteur maximale des constructions <u>Pour UBa et UBb :</u> Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement : 13m au faîtage Au-delà de cette bande : 10m au faîtage <u>Pour UBc :</u> Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement : R+3 + attique avec une hauteur maximum de 16m. Au-delà de cette bande : 13m au faîtage Pour les bâtiments en mitoyenneté avec la zone UD, la hauteur maximum au faîtage sera de 13m sur une longueur de 10m calculée à partir de la limite de zone. <u>Pour UBd :</u> R+3 avec une hauteur maximum de 13m. Deux niveaux supplémentaires, soit R+5 avec une hauteur maximum de 19m, sont admis si la construction comporte au moins 20% de SDP d'activités.

L'article UB 10-3 introduit une règle spécifique précisant pour les terrains situés à l'angle de deux voies en précisant que la bande des 20m définie à l'article UB 10-2 est comptée à partir de la voie la plus large. Cette règle a pour effet de privilégier la hauteur sur les axes importants et de la diminuer au contact des zones pavillonnaires qui jouxtent les zones UB.

Si cette disposition apparaît pertinente aux abords de l'avenue Flouquet, de l'avenue Barbusse du boulevard Paul Vaillant Couturier et de la rue Gabriel Péri, elle s'avère difficilement applicable dans

les nouvelles sous-zones UBc et UBd compte-tenu de la configuration de la zone (essentiellement des îlots ayant vocation à être restructurés dans leur ensemble), et de la hiérarchisation des voies peu évidente. Il est donc proposé de ne pas appliquer cette règle en zone UBd et UBc. Toutefois, en zone UBc une disposition diminuant les hauteurs des bâtiments implantés en mitoyenneté d'une zone pavillonnaire (voir article 10-2 pour le secteur UBc) est instaurée.

Rédaction actuelle ARTICLE UB 10-3	10-3 Terrains à l'angle de deux voies
	La bande de 20 m, définie à l'article 10-2, sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large
Rédaction proposée ARTICLE UB 10-3	10-3 Terrains à l'angle de deux voies
	La bande de 20 m, définie à l'article 10-2, sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large
	Cette disposition n'est pas applicable pour les sous-secteurs UBc et UBd.

2- L'ADAPTATION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2-1 ZONE UA : EXCEPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS. (ARTICLE UA 6.6)

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

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

L'article UA 6 dispose d'un paragraphe propre aux exceptions pour les bâtiments publics (article UA 6.6). Celui-ci précise que Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

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

Rédaction actuelle ARTICLE UA 6.6	Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1m minimum.
Rédaction proposée ARTICLE UA 6.6	Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2-2 ZONE UBa - UBb – UBc : REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE UB 6.1)

La modification introduit la possibilité d'une implantation des constructions à l'alignement futur lorsque la voie est concernée par un élargissement de voirie (plan d'alignement). Dans les autres cas, la règle reste une implantation en retrait de 2 à 5m.

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UB 6.1</p>	<p><u>Secteur UBa.</u> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>Secteur UBb.</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p>➡ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UB 6.1</p>	<p><u>Secteur UBa, UBc, UBd</u> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.</p> <p>Si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implanter à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>Secteur UBb.</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres.</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p>➡ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.</p>

3- **LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE 7 ZONES UA, UG et UP)**

D'une manière corollaire à la modification des règles de hauteur dans les zones UP, UG et UAm, il est nécessaire d'adapter les règles de retrait des futures constructions par rapport aux limites séparatives pour permettre la meilleure implantation possible des bâtiments. En effet, lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites du terrain, la mesure de ce retrait est calculée par rapport à la hauteur de la façade du bâtiment.

Le règlement du PLU impose que la distance entre la façade du bâtiment et la limite séparative soit

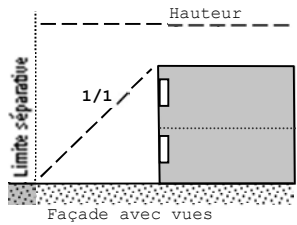
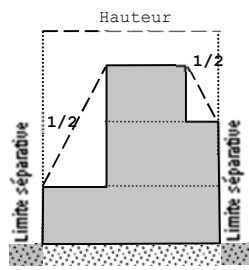
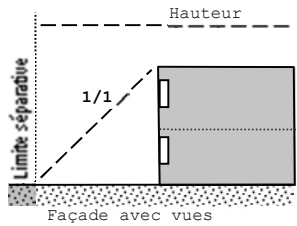
égale à la hauteur du bâtiment si cette façade comporte des ouvertures en zone UA et à la moitié de la hauteur du bâtiment avec des ouvertures en zones UG et UP

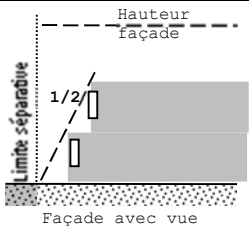
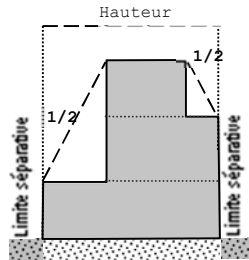
L'application de cette règle n'est plus adaptée à la modification des règles de hauteur.

Il est proposé de modifier cet article réglementaire en diminuant la distance des retraits afin de se conformer à l'esprit des plans masses conçus sur ces deux secteurs et validés par l'ANRU.

Enfin, pour la zone UA, concernée par l'implantation d'un équipement public majeur (nouvelle médiathèque, il convient, de la même manière qu'à l'article UA 6.6 d'assouplir la règle des exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en supprimant la phrase faisant référence à une implantation à l'alignement ou en retrait de 1m minimum et en ne conservant que la phrase « Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

ZONE UA 7

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UA 7.3</p>	<p>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.</p>  <p>La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, UAm et UAr.</p> <p>➔ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative</p> <p>Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.</p>  <p>Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6m en UAa et 8m en UAb, UAm et UAr.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UA 7.3</p>	<p>Pour UAa, UAb et UAr :</p> <p>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.</p>  <p>La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, et UAr.</p> <p>Pour UAm :</p>

	<p>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 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit $L=H/2$ avec un minimum de 6 m comme figuré sur la schéma ci-contre.</p>  <p>Les balcons, corniches ou autres éléments de modénatures pourront être implantés dans cette marge de recul.</p> <p>➔ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative</p> <p>Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.</p>  <p>Pour UAa, UAb et UAr, les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m en UAa et 8 m en UAb, et UAr.</p> <p>Pour UAm, 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 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m.</p>
--	---

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UA 7.5</p>	<p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1m minimum.</p>
<p>Rédaction proposée ARTICLE UA 7.5</p>	<p>Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

ZONE UG

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UG 7.2</p>	<p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>➔ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>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.</p> <p>Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf</p>
--	--

	<p>lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.</p> <p>➤ Définition de la vue directe</p> <p>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.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative. - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.
<p>Rédaction proposée ARTICLE UG 7.2</p>	<p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <hr/> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>➤ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>➤ Définition de la vue directe</p> <p>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.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur

	<p>largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.
--	--

ZONE UP

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UP 7.2</p>	<p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <hr/> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p style="text-align: center;">➡ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">➡ Définition de la vue directe</p> <p>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.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative. - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ;
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Rédaction proposée ARTICLE UP 7.2</p>	<p>7-2 Modalités de calcul du retrait</p> <hr/> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p style="padding-left: 40px;">➤ Pour les terrasses et les balcons</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p style="padding-left: 40px;">➤ Définition de la vue directe</p> <p>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.</p> <p>Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvertures en dessous du terrain naturel - Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative. - Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ; - Les portes pleines ; - Les châssis fixes et verre translucide ; - Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ; - Les pavés de verre ; - Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; - Les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ; - Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

4- LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (ARTICLE 8 ZONES UA, UG et UP)

De manière similaire aux amendements présentés pour l'article 7, il est nécessaire de diminuer la distance entre deux bâtiments situés sur une même parcelle. En effet, tout comme pour l'article 7, cette distance est calculée par rapport à la hauteur de la façade du bâtiment.

Le règlement du PLU impose que la distance entre la façade du bâtiment et la limite séparative soit égale à la hauteur du bâtiment si cette façade comporte des ouvertures en zone UA et à la moitié de la hauteur du bâtiment avec des ouvertures en zones UG et UP

L'application de cette règle ne permet pas d'envisager l'implantation de bâtiments présentant des hauteurs plus élevées.

Il est proposé de modifier cette règle en diminuant la distance des retraits entre bâtiments.

ZONE UA 8

Rédaction actuelle ARTICLE UA 8	8-1 Règle générale <hr/> <p>L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">○ 6 mètres en UAa, UAc et UAr○ 8 mètres en UAb○ 6 m pour l'activité et 8 m pour les logements en UAm <p>Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.</p>
Rédaction proposée ARTICLE UA 8	8-1 Règle générale <hr/> <p>L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Pour UAa, UAb, UAc et UAr :</p> <p>Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none">○ 6 mètres en UAa, UAc et UAr○ 8 mètres en UAb <p>Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.</p> <p>Pour UAm :</p> <p>La distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p>

ZONE UG 8

Rédaction actuelle ARTICLE UG 8	<p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>
--	---

Rédaction proposée ARTICLE UG 8	<p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p> <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>
--	---

ZONE UP

Rédaction actuelle ARTICLE UP 8	<p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré soit au moins égale à la distance entre ces façades augmentée de 3 mètres, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 m pour les logements. • 6 m pour l'activité <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>
--	--

Rédaction proposée ARTICLE UP 8	<p>8-1 Règle générale</p> <hr/> <p>La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p> <p>8-2 Exceptions</p> <hr/> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.</p>
--	---

5- **LES REGLES IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12 ZONES UAm, UG et UP)**

Modification des articles UG 12-1 et UP 12-1 relatifs aux règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

L'article L151-36 du code de l'urbanisme dispose que « à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de desserte le permet, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement ».

Les deux opérations d'aménagement ZAC « Entrée de ville-Paul Hochart » et future ZAC « Lallier-Gare 3 communes » sont ou seront situées à proximité immédiate de stations de transport en commun (tramway T7 et ligne 14 gare L'Haÿ-Trois communes).

Les articles UG 12 (applicable au secteur Lallier) et UP 12 (applicable au secteur de la ZAC entrée de ville-Paul Hochart) imposent, en complément d'une place de stationnement par logement, de réaliser des places visiteurs.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, il est proposé de supprimer aux articles UG 12-1 et UP 12-1 le paragraphe suivant relatif au places visiteurs :

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

Par ailleurs, la réalisation d'un parking public sur chacune des deux opérations d'aménagement permettra d'offrir des possibilités de stationnement aux visiteurs des futurs logements.

Modification des articles UAm 12-4, UG 12-4 et UP 12-4 relatifs aux règles de stationnement pour les établissements commerciaux.

La programmation des parkings publics qui pourront accueillir les utilisateurs des commerces prévus dans les opérations d'aménagement en zone UG et UP et UAm permet une réécriture de la règle relative à l'exigence de places de stationnement demandées pour les commerces qui présentent des surfaces supérieures à 250 m² en appliquant la règle prévue pour les surfaces de plus de 1000 m² à celles comprises entre 250 et 1000 m².

Pour la zone UG, il est également proposé d'assouplir les règles relatives au stationnement pour les établissements hôteliers qui bénéficieront directement de la présence de la gare.

Rédaction actuelle ARTICLE UA 12-4	12-4 Pour les établissements commerciaux	
	Commerces de moins de 250 m ² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
	Commerces de 250 à 1000 m ² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
	Commerces de plus de 1000 m ² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement /

	<p>déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>Hébergement hôtelier 1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p>
--	---

<p>Rédaction proposée ARTICLE UA 12-4</p>	<p>12-4 Pour les établissements commerciaux</p>	
	<p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>Pour UAa, UAb, UAc et UAr : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu</p> <p>Pour UAm : Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p>
	<p>Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente</p>	<p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p>
	<p>Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier 1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p>	

<p>Rédaction actuelle ARTICLE UP et UG 12-4</p>	<p>12-4 Pour les établissements commerciaux</p>	
	<p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> <p>Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p>

	<p>Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p>	<p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p>
--	---	---

<p>Rédaction proposée ARTICLE UP 12-4</p>	12-4 Pour les établissements commerciaux	
	<p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> <p>Commerces de plus de 250 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier</p> <p>NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà</p>

<p>Rédaction proposée ARTICLE UG 12-4</p>	12-4 Pour les établissements commerciaux	
	<p>Commerces de moins de 250 m² de surface de vente</p> <p>Commerces de plus de 250 m² de surface de vente</p> <p>Hébergement hôtelier</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p> <p>Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.</p> <p>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</p>

	<p style="text-align: center;">type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.</p> <p>Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.</p>
--	---

6- LES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (ARTICLES UA 11, UG 11 et UP 11)

Les articles UAm 10, UG 10 et UP 10 ont introduit une notion d'épannelage des hauteurs des constructions, de R+1 à R+8 en zones UAm et R+3 à R+9 en zone UG et UP. L'objectif est d'éviter un effet de toise qu'imposerait une hauteur unique sur l'ensemble des constructions.

Pour affirmer plus encore cette notion, la rédaction des articles 11 des zones UA, UG et UP sera complétée par la phrase suivante :

« les bâtiments devront présentés un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique ».

LES ANNEXES

La procédure de modification est l'occasion d'incorporer les éléments nouveaux ou de mettre à jour les annexes intégrées au dossier de PLU.

Sont ainsi mis à jour au titre de la présente modification :

Annexes informatives 7C :

7C1 : le tableau des emplacements réservés (modification de la largeur de l'emplacement n°13 et ajout du n°32 : rue Michel Tognini, et suppression de l'emplacement réservé n°7.)

7C2 : L'ensemble des délibérations et plans relatifs à la délégation du Droit de préemption par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

7C4 : Mise à jour du périmètre de la ZAC Paul Hochart suite à l'approbation de la modification du dossier de création en juin 2019 et suppression du périmètre de la ZAC multi-site du centre-ville.

7C9 : ajout du périmètre et de la délibération relative à la Taxe d'aménagement majorée.

Annexes 7A :

Ajout de l'arrêté préfectoral sur les SIS

Par courrier du 8 mars 2020, Monsieur le Préfet du Val-de-Marne a demandé à la commune d'annexer l'arrêté préfectoral n° 2020/695 du 2 mars 2020 portant création de secteurs d'information sur les sols (SIS)

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

Le PADD et les OAP

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

Le rapport de présentation et les justifications

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

Le règlement

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

Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié et est joint au dossier de modification.

Les annexes

Les annexes informatives 7C sont modifiées et jointes au dossier de modification ainsi que les annexes 7A.

E- MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification n°1 du PLU a été soumis à enquête publique du lundi 18 octobre au vendredi 19 novembre 2021. Au cours de cette enquête, une observation pour renforcer la protection de la Roseraie a été émise par l'association ALUDHAY.

Il a été décidé de prendre en compte cette demande en modifiant l'article UAr 7 du règlement pour augmenter le retrait des constructions par rapport à la limite de la Roseraie de 6m à 12m.

Rédaction actuelle article UA 7 secteur UAm et UAr	En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 6 m de la limite
Rédaction actuelle article UA 7 secteur UAm et UAr	En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 12 m de la limite

La création d'une servitude de gestion au profit du Conseil départemental viendra compléter le dispositif de protection de la Roseraie.



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2 JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL TERRITORIAL EN DATE DU 26 SEPTEMBRE 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 7 NOVEMBRE 2017

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 APPROUVEE LE 17 NOVEMBRE 2020

PROJET DE MODIFICATION N°1 PRESCRITE LE 21 JANVIER 2021



PREMIERE PARTIE – JUSTIFICATIONS.....	3
I – PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT LA REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)	4
I-1 – Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations d’Aménagement et de Programmation, zonage et règlement)	6
I-2 – Orientations d’Aménagement et de Programmation	14
I-3 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain	18
I-4 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d’évolution démographique identifiés dans le diagnostic.....	19
I-5 – Réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra communales et en particulier le SDRIF.....	21
II – JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU INITIAL.....	33
II-1 – Evolution des documents d’urbanisme	39
II-2 – Règlement des zones.....	44
II-3 – Autres limitations.....	75
DEUXIEME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT	85
I – LES ORIENTATIONS DU PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	84
II – LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	90
III – LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE.....	95

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses a été approuvé le 22 juin 2007. Il a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée en date du 19 octobre 2010.

Le présent document présente les justifications du PLU révisé, approuvé le 26 septembre 2016, ainsi que les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et explique les évolutions apportées depuis le PLU précédent. Il intègre de ce fait les évolutions apportées au règlement, au plan de zonage et au tableau des emplacements réservés par la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 7 novembre 2017 et celles relatives au règlement, au plan de zonage et aux annexes apportées par la modification simplifiée n°2 prescrite par arrêté du 1^{er} avril 2020 et par la modification n°1 prescrite par arrêté du 21 janvier 2021.

PREMIERE PARTIE

JUSTIFICATIONS

I - PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT LA REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD puis des orientations d'aménagement et de programmation, et enfin la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été élaborées dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de tous ses habitants.

I-1 –TABLEAU DE SYNTHESE

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Renforcer l'identité de la commune	<p>Une image des quartiers à valoriser</p> <p>Des échanges entre les quartiers à développer</p> <p>Un centre-ville dont la place et la fonction sur le territoire ne sont pas suffisamment affirmées</p> <p>Une coupure physique de la ville en deux parties liée à l'autoroute qu'il conviendrait d'atténuer</p> <p>Un patrimoine vert, bâti, archéologique, ainsi que des perspectives paysagères à mettre en valeur et à protéger</p>	<p>Au regard du PADD, la question de l'identité de la commune est primordiale. La préservation de l'identité l'hayssienne constitue l'un des trois grands objectifs du PADD.</p> <p>Ce grand objectif du PADD se décline en cinq axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels ▪ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique ▪ Requalifier les entrées de villes et renforcer l'identité du territoire ▪ Prendre en compte les risques et nuisances ▪ Mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21) <p>L'OAP du cœur de ville intègre la question de la valorisation de l'identité, par le biais de l'aménagement en coulée verte de la promenade de la Vanne, de l'aménagement de la rue des Tournelles dans le respect de son patrimoine architectural, et de la volonté de marquer l'entrée du centre-ville.</p> <p>L'OAP du secteur Paul Hochart intègre également cette question au titre de l'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas et du traitement et de la mise en valeur de l'entrée de ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La mise en valeur des sentiers est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire et se traduit par l'identification des sentiers sur le document graphique. Dans le règlement, des dispositions particulières sont fixées, notamment en zone UB, afin de garantir la protection et la mise en valeur de ces sentiers. ■ L'élargissement et la requalification des passages sous l'autoroute sont des objectifs qui ne trouvent pas directement leur traduction dans le règlement. Toutefois, le choix a été fait de délimiter l'emprise de l'autoroute en une seule zone, en vue de considérer cet espace dans sa globalité et comme une entité à part entière. Par ailleurs, cet espace est classé en zone UL, correspondant aux secteurs d'équipements. ■ La valorisation de l'image extérieure de la commune est traduite par la délimitation d'un zonage spécifique pour les entrées de ville et les axes structurants : la zone UB y compris son nouveau secteur UBb ainsi que le nouveau secteur UAc. Ces axes sont desservis par différentes lignes de bus. Un des objectifs est de favoriser la requalification urbaine sur cette partie de la ville. Afin d'accueillir de nouveaux commerces et services, une emprise au sol supérieure est autorisée, en cas de commerces en rez-de-chaussée. ■ La valorisation des atouts patrimoniaux est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire communal toutes zones confondues. La transcription se décline par un article 11 détaillé pour toutes les zones. ■ De plus, la valorisation des atouts environnementaux de la ville se traduit par la délimitation de zones naturelles (N), dont le règlement vise la protection et la mise en valeur, en distinguant une zone Na, pouvant accueillir des installations légères à vocation de loisirs et une zone Nb, pouvant accueillir des constructions d'intérêt général liées à l'aqueduc de la Vanne.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<p>Accompagner l'évolution de la population - Le logement</p>	<p>Poursuivre l'effort pour répondre aux besoins en termes de logements</p> <p>Favoriser une politique de réhabilitation et de traitement des espaces communs des quartiers d'habitat collectif fragilisés</p> <p>Apporter des réponses aux besoins de certaines catégories de population : étudiants, jeunes travailleurs, etc.</p> <p>Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire, tout en préservant leur paysage et leur identité actuelle</p>	<p>Dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants en termes de logements, le PADD a retenu plusieurs axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser le parcours résidentiel des L'Hayssiens Développer une offre de logements diversifiée en typologie, et qui soit à destination aussi bien des jeunes que des moins jeunes Permettre à chacun de trouver un logement qui corresponde à ses besoins et à ses moyens Favoriser un parcours résidentiel du logement social vers l'accession à la propriété ▪ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique Impulser une politique de requalification-réhabilitation et de traitement des espaces communs des quartiers d'habitat collectif fragilisés Engager un grand plan de rénovation des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre <p>L'OAP du secteur Paul Hochart, par le biais du renouvellement urbain du quartier à vocation notamment de logements, répond à l'objectif de renouvellement et de diversification du parc de logements. L'OAP de la future gare du Grand Paris Express intègre également cet objectif à travers la création d'une nouvelle offre de logements dans le cadre de l'aménagement d'un quartier autour de la future gare. L'OAP du cœur de ville va permettre, parallèlement à la requalification des espaces, de développer une nouvelle offre de logements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La réponse aux besoins en termes de logement s'est traduite par la délimitation des zones en deux grandes familles : <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs urbains largement constitués pour lesquels l'évolution est limitée et s'appuie en priorité sur une évolution plus qualitative du bâti existant : il s'agit des zones UAa, UAb, UB, UC (pour les collectifs) et UD (pour le pavillonnaire) ; - les secteurs de projet qui vont en priorité permettre, de manière encadrée, de répondre aux besoins dans le cadre d'une mixité sociale affirmée : il s'agit en particulier des zones UAm, UAr et UP. ■ Pour les zones UD, une distinction a été apportée afin de prendre en compte la topographie du territoire. La zone UDa concerne les zones d'habitat pavillonnaire du plateau ou du fond de la vallée de la Bièvre, tandis que la zone UDb est une zone d'habitat pavillonnaire à dominante paysagère, en coteau. ■ Dans la nouvelle zone UG, la réponse aux besoins en termes de logement est prise en compte, par le biais de l'autorisation de la destination logement, afin de permettre la réalisation des opérations de logements prévues dans cette zone.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<p>Accompagner l'évolution de la population- Les équipements</p>	<p>Mettre en place les dispositifs permettant d'atteindre environ 35 300 habitants à l'horizon 2025</p> <p>Prendre en compte le vieillissement de la population, en termes notamment d'équipements, d'habitat, de structures d'accueil adaptées et d'aménagement de l'espace public</p> <p>Equilibrer la répartition des équipements dans les divers quartiers</p>	<p>Le PADD donne comme ligne directrice l'objectif de renforcer l'attractivité de la ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements, ce qui induit d'équilibrer les équipements par rapport aux évolutions de l'habitat.</p> <p>Dans le domaine du sport, les orientations sont de réhabiliter les équipements sportifs existants et favoriser la construction de nouveaux équipements de proximité.</p> <p>Dans les domaines du scolaire, il s'agit de redimensionner les équipements scolaires en fonction des besoins actuels et futurs et d'augmenter les capacités d'accueil, notamment dans le quartier de Lallier.</p> <p>Dans le domaine de la culture, les principales orientations sont de créer un nouvel équipement public de type médiathèque en cœur de ville et de développer dans le cadre de l'arrivée du métro, et dans la partie Est de la ville, des équipements socio-culturels dans ce secteur.</p> <p>Des orientations visant les équipements scolaires et sportifs sont intégrées aux OAP de la Vallée aux Renards (requalification et/ou reconstruction de l'école maternelle) et du secteur Paul Hochart (création d'une école et d'un équipement sportif).</p>	<p>Les dispositions réglementaires répondant aux besoins en équipements sont déclinées de deux manières distinctes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ D'une part, dans toutes les zones urbaines, les équipements collectifs et les installations d'intérêt général sont autorisés et bénéficient de dispositions souples adaptées à leurs spécificités. ■ D'autre part, un zonage particulier leur est dédié, correspondant aux zones UL. Les dispositions réglementaires permettent de confirmer la vocation de sites existants (publics ou privés) mais aussi de conserver la possibilité de réaliser de nouveaux équipements et de disposer des surfaces adaptées aux besoins.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Se soucier ensemble de notre environnement – Protéger le cadre de vie	<p>Protéger et valoriser le patrimoine vert existant public et privé</p> <p>Protéger les paysages et les points de vue</p> <p>Mettre en œuvre des actions pour limiter les nuisances de l'autoroute</p> <p>Diminuer les nuisances au quotidien et notamment la pollution sonore</p> <p>Poursuivre la lutte contre les inondations et les efforts en matière d'assainissement</p> <p>Encourager les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables</p>	<p>En matière d'environnement et d'énergies renouvelables, le PADD comporte plusieurs orientations regroupées en trois grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels Préserver des espaces verts de proximité Réaménager la "Vanne" pour en faire une véritable coulée verte aménagée Faciliter le ramassage des déchets verts et le compostage dans les zones pavillonnaires Aménager la coulée verte départementale Bièvre-Lilas Favoriser la création de nouveaux jardins familiaux et de jardins potagers ▪ Prendre en compte les risques et nuisances Traiter les abords de l'autoroute A6 et viser à réduire ses nuisances Poursuivre la lutte contre les inondations liées au ruissellement et les efforts en matière d'assainissement ▪ Mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21) S'inscrire dans une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et tendre vers l'excellence environnementale, surtout dans les bâtiments communaux et les nouvelles constructions Encourager les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie <p>Par ailleurs, des orientations visant l'aménagement de la coulée verte de la promenade de la Vanne et l'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas sont intégrées respectivement dans les OAP du cœur de ville et du secteur Paul Hochart.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La prise en compte des différentes occupations du sol est traduite par une délimitation de zones destinée à identifier des dispositions relatives aux implantations, emprises, hauteurs spécifiques et propres à chaque occupation du sol. A l'intérieur de chacune des zones urbaines, le règlement introduit des dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques propres au secteur. ■ Par ailleurs, des « zones de protection » sont instaurées entre les zones d'activités et les quartiers d'habitat pavillonnaires afin d'assurer la cohabitation de ces différents modes d'occupation du sol. ■ Concernant l'objectif de limiter les nuisances générées par l'autoroute, une seule zone délimite l'emprise de l'autoroute, en vue de considérer cet espace dans sa globalité et comme une entité à part entière et de le classer en zone UL, correspondant aux secteurs d'équipements. ■ Concernant la préservation des paysages, le règlement et le zonage apportent des réponses de trois manières distinctes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une distinction pour la zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa). ▪ De plus, des dispositions particulières dans le règlement visent à la préservation des fonds de parcelles, notamment aux articles 6 et 7 des zones UB et UD. Des cœurs d'îlots verts à préserver sont repérés et identifiés au document graphique. Cette mesure visant à limiter la constructibilité en fond de parcelle permettra de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et ainsi de limiter le ruissellement et les inondations. ▪ Des marges de retrait d'inconstructibilité liées à la Bièvre et aux aqueducs de Rungis et de la Vanne sont créées. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée à moins de 13 mètres de la limite avec les aqueducs et à moins de 10 mètres de la limite avec la Bièvre. ■ Concernant la géothermie, l'utilisation de celle-ci est privilégiée dans le règlement, à l'article 4 de chacune des zones.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Se soucier ensemble de notre environnement – Développer le cadre de vie	<p>Développer et protéger les espaces verts</p> <p>Favoriser la découverte et l'appropriation des espaces verts par tous les habitants</p> <p>Promouvoir une qualité architecturale, et son insertion dans l'environnement</p>	<p>La commune de l'Haÿ-les-Roses souhaite favoriser un cadre de vie de qualité pour tous les Haÿssiens.</p> <p>Le PADD, par le biais de son grand objectif intitulé « L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée » prend en compte cette orientation de manière transversale, particulièrement au sein de plusieurs grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique, ce qui implique notamment de : Mettre en valeur les perspectives dégagées par le coteau sur la vallée de la Bièvre Valoriser les atouts patrimoniaux Encourager la revalorisation des façades de la rue des Tournelles ▪ Faire du parc de la Bièvre un élément majeur de l'identité de la commune Renforcer la liaison entre la mairie et la roseraie ▪ Requalifier les entrées de ville et renforcer l'identité du territoire ▪ Favoriser l'attractivité du centre-ville Repenser le cœur de ville autour de la place de l'Église Réanimer le centre-ville en aménageant autour de l'église et de la Roseraie un cœur de ville <p>Les OAP du cœur de ville, de la Vallée aux Renards et du secteur Paul Hochart s'inscrivent dans cet objectif général, via notamment le traitement et la mise en valeur / requalification des entrées de ville, le développement de nouveaux accès et liaisons douces, etc.</p> <p>Plus spécifiquement au sein de l'OAP du cœur de ville, cet objectif se traduit également par la création d'un nouveau cœur de ville pour L'Haÿ-les-Roses, sur le site de la place de l'Église et ses abords.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La prise en compte de l'aménagement de la coulée verte départementale est traduite par la délimitation sur le plan de zonage d'un emplacement réservé indicatif. ■ Des dispositions particulières dans le règlement visent la protection des espaces situés aux abords de l'axe de la Bièvre et de l'aqueduc de la Vanne. En effet, des marges de retrait d'inconstructibilité liées à la Bièvre et aux aqueducs de Rungis et de la Vanne sont créées. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée à moins de 13 mètres de la limite avec les aqueducs et à moins de 10 mètres de la limite avec la Bièvre. ■ Dans la zone UB et particulièrement dans la zone UD, des dispositions visent à garantir la protection et la mise en valeur des cœurs d'îlots.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Rendre la vie et la ville plus faciles / Combattre les inégalités de territoire Le maillage / les circulations	<p>Favoriser les échanges entre quartiers</p> <p>Améliorer les liaisons avec les principales centralités du territoire : équipements, commerces, pôles de transport</p> <p>Créer des liaisons douces et piétonnes de qualité, dans une logique de réseaux, notamment en réaffirmant le rôle des sentiers</p> <p>Prendre en compte les principes et les objectifs du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France</p>	<p>Le PADD a identifié plusieurs axes complémentaires en matière de déplacements. Il s'agit, pour répondre aux besoins, de favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre et de privilégier la requalification des axes structurants et le développement des circulations douces. Afin d'agir sur les déplacements entrants et sortants de la ville ainsi que ceux internes à la commune, il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les accès vers les gares existantes et futures, - Réaménager les axes structurants en boulevards urbains, - Affirmer les aqueducs comme liaison piétonne privilégiée, - Valoriser l'accès aux principaux équipements de la ville, pour favoriser leur utilisation par chacun des habitants, - Etudier les possibilités de désenclavement de la Vallée aux Renards et de Lallier, - Affiner le maillage des quartiers, - Préserver le caractère des sentiers, - Aménager la rue des Tournelles dans le respect de son patrimoine architectural, - Repenser l'offre de stationnement ; fluidifier la circulation. <p>Dans l'ensemble des OAP, la démarche relative aux transports et aux déplacements est intégrée.</p> <p>Le projet du site Paul Hochart intègre très directement la problématique des circulations routières et douces. L'OAP pose également la question de la connexion entre les quartiers, à travers notamment la création de nouvelles voies et liaisons douces, y compris vers les quartiers des communes voisines (quartier Robert Lebon à Villejuif).</p> <p>L'OAP de la Vallée aux Renards intègre plusieurs orientations visant la requalification des rues actuelles, la création de nouvelles liaisons et l'ouverture du front bâti sur la partie centrale du quartier. L'objectif primordial étant d'assurer son désenclavement. Cet objectif est retranscrit dans l'OAP de la future gare du GPE qui verra la création d'un maillage de liaisons nouvelles, en complément de la réalisation de la future gare de l'Haÿ-les-Roses. Enfin, l'OAP du cœur de ville comprend plusieurs orientations visant la requalification, des créations nouvelles voire le maintien de liaisons existantes, ainsi que le développement de l'offre de parkings publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La volonté de valoriser les grands axes structurants de la ville s'est traduite par un zonage spécifique ; la zone UB, qui dispose de règles particulières visant leur mise en valeur et protège les sentiers identifiés au plan de zonage. Support de transports en commun et notamment de deux lignes mobiliennes, ces axes font l'objet d'une densification un peu plus importante que sur les autres secteurs de la ville. Lieux d'échanges et de passage depuis toujours, ils constituent la structure d'échanges Est / Ouest et Nord / Sud de la commune. La volonté est d'y favoriser le développement de petits collectifs accueillant commerces et activités en rez-de-chaussée. ■ Enfin, les obligations relatives au stationnement sont précisées dans chacune des zones et pour chaque catégorie de constructions. Une attention particulière est portée sur le stationnement avec l'objectif d'imposer des règles adaptées aux besoins. ■ La rue des Tournelles et d'autres ensembles urbains à préserver sont identifiés au plan de zonage. ■ Des emplacements réservés permettent d'affirmer des liaisons piétonnes (exemple : face au marché) et d'augmenter le gabarit de certaines voies afin d'y faciliter la cohabitation des différents modes de déplacement. ■ La mise en valeur des aqueducs de la Vanne et de Rungis par la création d'une marge de retrait d'inconstructibilité permet de mettre en valeur et favoriser cet axe transversal de déplacements doux sur la commune. Des nouvelles dispositions sont également instaurées dans la nouvelle zone UG afin de permettre la réalisation d'un nouveau maillage.

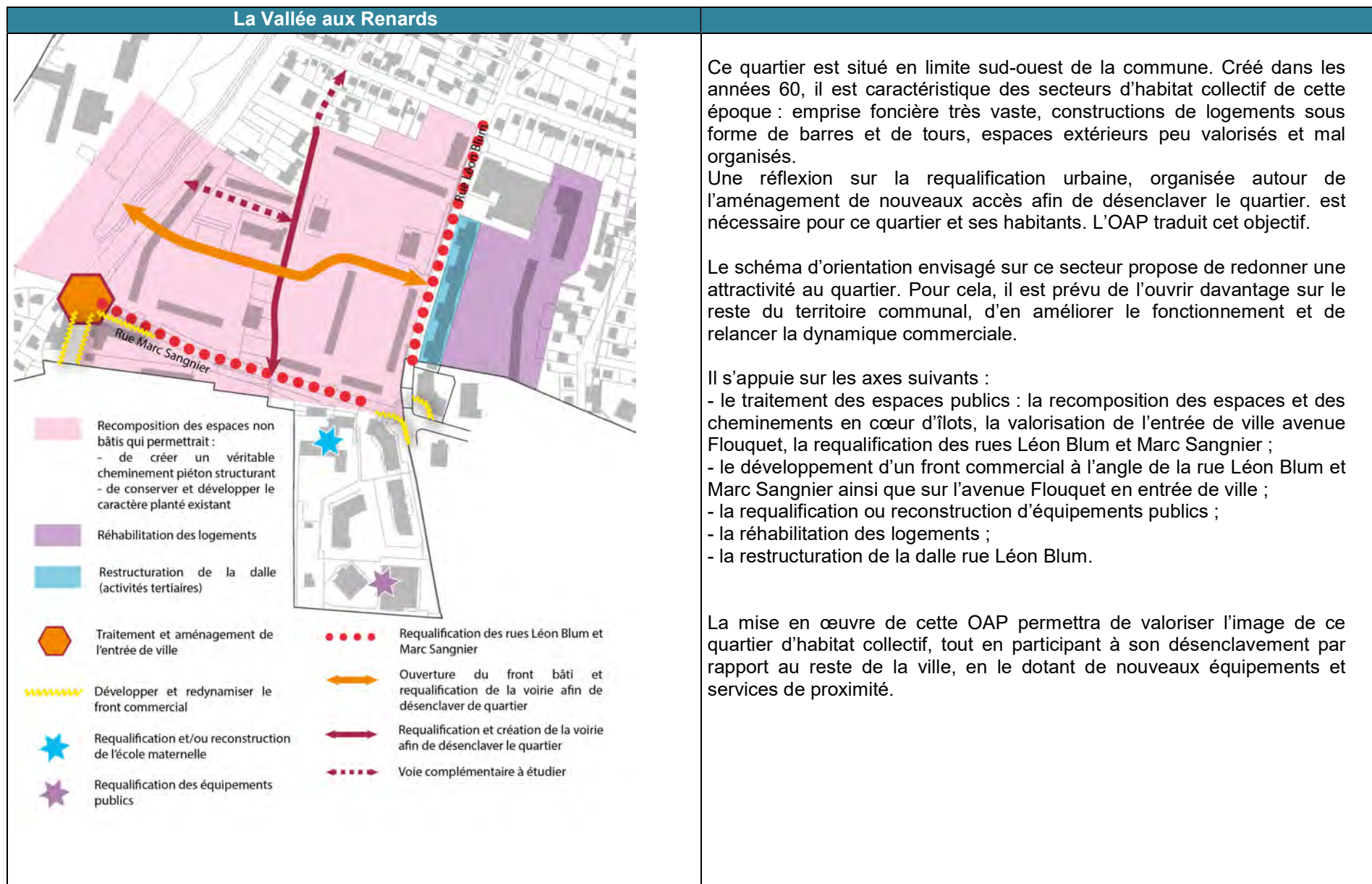
	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
<p>Rendre la vie et la ville plus faciles / Combattre les inégalités de territoire Le maillage / les circulations</p>	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale</p> <p>Développer une offre de stationnement autour des pôles commerciaux</p> <p>Répondre aux principales attentes des Haÿssiens en termes de loisirs, d'animations, d'activités culturelles, etc.</p>	<p>Les orientations générales visent d'une part le soutien à la création et la reprise de commerces et d'autre part, le développement des loisirs et de l'animation sur le territoire communal.</p> <p>Les axes retenus sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation des commerces le long des grands axes, - Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville, - Améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics ; créer des emplacements de « dépose-minute » devant les écoles, partout où cela est possible, - Créer un nouvel équipement public de type médiathèque en cœur de ville, - Développer dans le cadre de l'arrivée du métro, et dans la partie Est de la ville, des équipements socio-culturels dans ce secteur, - Améliorer l'équipement numérique du territoire (fibre optique, FTTH). <p>Quatre secteurs de projet, identifiés chacun par une OAP, contribuent très directement à la mise en oeuvre du PADD sur ce thème ; il s'agit du cœur de ville, du secteur Paul Hochart, du projet de la Vallée aux Renards et du secteur de la future gare du GPE.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La traduction réglementaire participe activement à la mise en œuvre de ces objectifs du PADD. La mixité des fonctions est affirmée dans la quasi totalité des zones. Par ailleurs, pour renforcer la dynamique commerciale du centre ville, la vocation commerciale des rez-de-chaussée est souhaitée. En effet, un coefficient d'emprise au sol supérieur est autorisé en cas de rez-de-chaussée commerciaux. De plus, des axes commerciaux et artisanaux à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme sont identifiés dans les secteurs du centre-ville, de la Vallée aux Renards et du Carrefour du Petit Robinson. ■ La délimitation des zones UB répond également à l'objectif de mixité des fonctions et d'animation pour les principaux axes de la commune (emprise au sol augmentée pour les rez-de-chaussée commerciaux). ■ La délimitation de la zone UP, qui correspond à la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart », répond également à l'objectif de mixité des fonctions. Elle est notamment destinée à accueillir des équipements publics et des commerces au sein d'un nouveau quartier d'habitat. ■ Une zone UG est créée sur le secteur qui verra l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express. Il s'agit d'une zone aux fonctions mixtes destinée à accueillir notamment des locaux tertiaires et d'activités ainsi que des commerces.


	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
<p>Dynamiser et susciter le développement économique</p>	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale et économique de la ville, notamment de son centre étendu vers l'est</p> <p>Favoriser le développement, l'accueil et la diversification des activités économiques</p> <p>Accompagner et orienter la démarche de développement économique de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre</p>	<p>Les orientations générales visent d'une part à renforcer l'attractivité des commerces de proximité et d'autre part, à développer l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soutenir la création et la reprise de commerces ; favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants <p>Redynamiser les quartiers en préservant et en développant les commerces de proximité</p> <p>Préserver l'activité des marchés forains et engager une réflexion visant à leur redynamisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faire de L'Haÿ-les-Roses une ville à la pointe de la création d'entreprises pour générer les emplois de demain <p>Engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois</p> <p>Conserver la vocation des secteurs d'activités économiques actuels.</p> <p>Développer de nouvelles activités le long de la RD7 sur le secteur de Paul Hochart et autour de la future gare du GPE.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préparer l'implantation d'un pôle économique aux abords de la future gare des « Trois communes » (métro ligne 14) <p>Profiter de l'arrivée d'une station de métro de la ligne 14 pour aménager une importante zone d'activités économiques</p> <p>Favoriser l'implantation de sièges sociaux de PME en tirant profit de l'arrivée du métro</p> <p>Les OAP du cœur de ville, du secteur Paul Hochart et de la future gare du GPE contribuent très directement à la mise en œuvre du PADD sur ce thème.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ La délimitation des zones UB (grands axes), UF (zones d'activités économiques), UP (secteur Paul Hochart) et UG (future gare du Grand Paris Express) répond à cet objectif de développement économique. ■ La mixité des fonctions est affirmée dans la quasi totalité des zones. Par ailleurs, pour renforcer la dynamique commerciale du centre-ville, la vocation commerciale des rez-de-chaussée est incitée. De plus, des axes commerciaux et artisanaux à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16° du Code de l'urbanisme sont identifiés dans les secteurs du centre-ville, de la Vallée aux Renards et du Carrefour du Petit Robinson. ■ La délimitation des zones UB répond également à l'objectif de mixité des fonctions (emprise au sol augmentée pour les rez-de-chaussée commerciaux).

I-2 –LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le cœur de ville	
	<p>L'analyse menée dans le diagnostic a mis en évidence le manque de lisibilité du territoire de la ville dans sa globalité et notamment entre les quartiers Est et Ouest. Par ailleurs, le centre-ville doit être renforcé dans son rôle fédérateur entre les quartiers et dans ses fonctions de lieu d'échange et de convivialité.</p> <p>Afin de remédier à cette situation, la réflexion a été engagée sur la création du « cœur de ville » et le choix a été fait de l'élargir jusqu'à l'emprise de l'autoroute, afin qu'il franchisse le boulevard Paul Vaillant-Couturier en direction du marché Locarno. Cette décision marque également la volonté communale de mieux connecter les quartiers Est au centre-ville élargi. Ce choix est exprimé à travers l'OAP du cœur de ville.</p> <p>Les orientations définies visent à redonner au centre-ville sa fonction de « centre à vivre », accessible à l'ensemble des Haÿssiens, à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement d'une place publique, la place de la Roseraie, où un parc de stationnement sera aménagé soit en surface, soit en souterrain ; - la requalification autour de la rue Jaurès ; - la redynamisation du site du marché Locarno ; - le renforcement des commerces autour de la place de l'église, de l'avenue Aristide Briand et de la rue Jaurès. <p>L'OAP fait l'objet d'un projet global et cohérent, avec le traitement des délaissés d'autoroutes, la requalification des grands axes, ainsi que la création de liaisons piétonnes, notamment la promenade de la Vanne et les cheminements piétons reliant le groupe scolaire du centre au parc de la Roseraie.</p> <p>La mise en œuvre de cette OAP permettra d'apporter des réponses à plusieurs besoins (logements, commerces, stationnements), de contribuer au renforcement de la vitalité du centre-ville, et plus globalement au rayonnement de L'Haÿ-les-Roses à une échelle plus large.</p>

Le secteur Paul Hochart	
<p>Le plan illustre le secteur Paul Hochart, bordé par la Rue Paul Hochart au sud-ouest et la RD 7 à l'est. Le secteur est coloré en rose et désigné comme à vocation mixte. Des symboles indiquent des aménagements : une coulée verte (pointillés verts), de nouvelles voies (orange), une école et équipement sportif (étoile bleue), et une liaison avec le quartier Robert Lebon (triangles bleus). Un hexagone orange à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RD 7 indique un traitement de l'entrée de ville. Des hachures bleues à l'ouest indiquent l'implantation d'activités et de commerces en front urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur à vocation mixte : logements, activités, commerces, équipements Principe d'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas Création de voirie Création d'une école et d'un équipement sportif Recherche d'une liaison avec le quartier Robert Lebon (Villejuif) Traitement et mise en valeur de l'entrée de ville Implantation d'activités et de commerces en front urbain 	<p>La pointe Est de la commune, intégrée au quartier Paul Hochart, dispose de forts potentiels d'évolution. C'est pourquoi, la ville a impulsé un projet d'aménagement urbain.</p> <p>Engagée avant l'implantation de la ligne tramway, la ZAC Paul Hochart est toujours en cours de réalisation d'où le maintien de l'OAP sur ce secteur.</p> <p>L'objectif du projet urbain est de restructurer la pointe Est de L'Hay-les-Roses, notamment au regard de l'organisation et du maillage de ce secteur. Dans ce sens, le but recherché est la réalisation d'une véritable entrée de ville, intégrant logements, activités économiques et équipements. A une échelle supra-communale, l'ambition est de relier ce secteur avec le quartier Robert Lebon au nord, situé à Villejuif.</p> <p>La conception urbaine du site vise à requalifier ce secteur, en s'appuyant sur l'axe stratégique que constitue la RD 7, à travers les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation d'un véritable front urbain le long de la RD 7 à vocation mixte : logements, activités, commerces ; - la restructuration du maillage du secteur : avec l'aménagement de nouvelles voies de desserte automobile, cheminements piétons et percées visuelles ; - la création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RD 7, afin de renforcer son statut d'entrée de ville ; - la réhabilitation de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, qui viendra offrir une plus grande place aux piétons, en sécurisant ses traversées ; - l'aménagement de la coulée verte départementale, qui permettra de développer les liaisons douces, tout en constituant un axe de verdure de qualité.



La future gare du Grand Paris Express	
	<p>Le secteur à proximité de la future gare du Grand Paris Express fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>L'arrivée de la station des Trois Communes de la ligne 14 est l'occasion de requalifier ce secteur.</p> <p>Le schéma d'orientation propose de réorganiser le fonctionnement de ce quartier en créant un nouveau maillage afin de le connecter au reste de la ville.</p> <p>L'enjeu est de réaménager ce quartier afin de répondre aux exigences de la future gare en termes d'accessibilité, de densification, et d'équipements publics. En effet, ce secteur doit constituer une nouvelle polarité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses.</p> <p>Les objectifs sont multiples et portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la rénovation du parc de logements collectifs ; - la construction de logements et d'activités tertiaires et le développement de l'offre commerciale ; - la résidentialisation et la requalification des bâtiments au nord du quartier ; - la reconstruction du groupe scolaire Lallier et de l'équipement sportif. <p>De par leur proximité avec la gare et de la vocation attendue de ce quartier, les zones pavillonnaires situées aux abords de la future gare constituent des secteurs à potentiel de mutabilité.</p>

I-3 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au regard de la nécessité de développer une offre nouvelle de logements, la priorité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses est donnée aux potentiels identifiés au sein des zones déjà urbanisées.

Les besoins en logements seront tous comblés par une intensification raisonnée de la Ville existante. En effet, le volet développement du projet de territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses se décline uniquement dans le cadre d'opérations de requalification et de renouvellement urbain, ce qui se traduit par une non consommation d'espaces naturels.

Par conséquent, le projet de territoire de L'Haÿ-les-Roses est conforme aux textes de loi (Art L121-1 de la loi SRU) et au SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, puisque la Ville adopte un parti d'urbanisme visant à « construire la ville sur la ville » et à limiter l'étalement urbain.

Le projet permet de favoriser le renouvellement urbain et d'orienter la création des nouveaux logements et des nouveaux emplois à proximité des équipements, des services et des transports collectifs :

- Secteur du centre-ville : des opérations de logements sont programmées sur plusieurs sites (l'opération centre-ville, la Pointe du Calvaire, la rue des Tournelles...) généreront la création nouvelle d'environ 400 logements ;
- Secteur de projet de la future gare du Grand Paris Express : aménager une importante zone d'activités économiques (activités/pépinières, et/ou entreprises, habitat (résidence infirmières et/ou étudiants), commerces de proximité) ; favoriser l'implantation de sièges sociaux de PME en tirant profit de l'arrivée du métro ;
- Secteur Paul Hochart : réaliser une véritable entrée de ville, intégrant logements, activités économiques et équipements ;
- Secteur du carrefour du Petit Robinson : créer autour de ce carrefour une mixité fonctionnelle en favorisant le développement des commerces en rez-de-chaussée ; favoriser la création de logements aux abords immédiats du carrefour ;
- Secteurs de projets ponctuels : permettre la réalisation d'opérations de logements sur des sites ponctuels (110 rue de Bicêtre, etc.).

I-4 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

L'Haÿ-les-Roses était à l'origine un village rural qui jusque dans les années 50 a connu une évolution lente.

Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence liée à la présence de pôles économiques proches et de voies de communication ont profondément bouleversé cette vie de village traditionnel.

Toutes ces terres ont peu à peu disparu au profit de quelques lotissements pavillonnaires puis d'importants groupes de logements, à partir du milieu des années 50. L'évolution démographique traduit cette transformation : 816 habitants en 1900, 7 707 en 1926, 8 016 en 1946, 10 269 en 1954 et près de 31 000 aujourd'hui. La population l'haÿssienne, après avoir connu une période de croissance jusqu'en 1976 (où elle a atteint 32 000 habitants), a diminué pour se stabiliser aujourd'hui à un peu plus de 31 000 habitants.

Le rythme de production de logements dans le cadre du PLU et l'impact sur l'évolution démographique

Depuis 2006, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,4. On émet l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par résidence principale va globalement baisser dans les prochaines années en raison l'évolution générale de cet indicateur constatée dans toutes les communes, notamment à l'échelle de la Petite Couronne, et la typologie de l'offre future qui va développer principalement des logements collectifs et des logements plus spécifiques pour jeunes et personnes âgées.

Un objectif d'évolution démographique qui tend vers le seuil de 35 300 habitants à l'horizon 2025.

En partant du fait que la population actuelle est de 31 168 habitants avec un taux d'occupation par logement de 2,4 et compte tenu des éléments rappelés ci-avant, le nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique d'environ 35 300 habitants à l'horizon 2025 serait de l'ordre de 1 750 logements.

Le PLU met en place les dispositifs qui vont permettre d'atteindre les objectifs de production nouvelle de logements.

Sur les 1 750 logements prévus à l'horizon 2025, 1 450 environ seront construits dans le cadre des sites de projets. Ces projets se distinguent en trois types.

1. Des secteurs de projet existants déjà engagés :

Il s'agit en particulier du secteur Paul Hochart. La phase de rénovation urbaine est déjà engagée dans ce quartier, elle a généré à ce jour la construction de près de 430 logements (y compris les 236 chambres de la résidence sociale). La rénovation urbaine doit se poursuivre ces prochaines années, avec un peu plus de 200 logements devant être réalisés dans ce quartier dans le cadre de la poursuite et de l'achèvement de la ZAC.

2. Des secteurs nouveaux à développer et à mettre en œuvre :

Deux principaux secteurs de la ville sont concernés : le centre-ville et le secteur de la future gare du Grand Paris Express.

Pour le centre-ville, un certain nombre d'opérations nouvelles sont prévues à l'horizon 2025. Cinq sites sont à ce jour identifiés (parmi eux l'opération centre-ville, la Pointe du Calvaire, la rue des Tournelles...), ils correspondent au total à la réalisation d'environ 400 nouveaux logements.

Pour le secteur de la future gare, deux sites sont identifiés pour la réalisation de logements : le site des écoles qui verra la construction d'environ 700 logements et le site des pavillons environ 150 logements, soit une perspective de 850 logements à l'horizon 2025.

3. Des sites de projet de logements ponctuels :

A ce jour, deux sites de projet connus doivent recevoir des programmes de logements : le carrefour du Petit Robinson et le site du 110 rue de Bicêtre. Au total, un peu plus de 170 logements sont à ce jour envisagés sur ces deux sites.

Par ailleurs, en complément des potentialités identifiées ci-avant, les perspectives de construction de logements à l'horizon 2025 intègrent la part des logements liée au potentiel de mutabilité des autres quartiers (zones UB et UD). Ce potentiel est défini sur la base de l'évolution du nombre de logements construits dans ces quartiers depuis ces 5 dernières années. Depuis 2012, la moyenne annuelle de construction de logements est de 30 logements par an. Dans cette perspective, pour les dix prochaines années, on estime à environ 300 le nombre de nouveaux logements qui pourront être réalisés dans les zones UB et UD.

Au regard des sites de projet identifiés et des potentialités existantes dans le diffus, le rythme de construction moyen annuel est d'environ 150 logements, ce qui est conforme avec les objectifs de construction imposés par les instances supra communales.

I-5 –LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES ET EN PARTICULIER LE SDRIF

Le PLU s'attache à prendre en compte l'ensemble des prescriptions supra-communales, telles qu'elles figurent dans le Porter à Connaissance.

➤ L'article L 121-1 du Code de l'urbanisme

Cet article fixe les obligations et enjeux à prendre en compte dans le PLU. Il se décline en trois thèmes :

1- Equilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels

Les orientations du PADD assurent un équilibre entre le renouvellement urbain (développement du centre-ville, réhabilitation des quartiers construits dans les années 50/70, requalification de la pointe Est de la ville), un développement urbain maîtrisé par la rédaction d'un règlement qui prend en compte les gabarits et la protection des espaces naturels et des paysages (parc de la Roseraie, vallée de la Bièvre, aqueduc, etc.).

2- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat

Le PLU assure la diversité des fonctions urbaines : habitat, emploi (en prévoyant l'accueil d'activités économiques diversifiées), équipements, zones de loisirs. Il permettra de conserver une réelle mixité sociale dans l'habitat et il prévoit des capacités de construction suffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements.

Parmi les logements nouveaux, l'accent sera mis sur la mise en œuvre d'une réponse diversifiée aux besoins spécifiques. La réponse qui sera apportée est adaptée aux capacités de la commune en matière de foncier disponible, mais aussi à la capacité des réseaux d'infrastructure et des équipements publics actuels et futurs.

3- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, maîtrise des besoins en déplacements, préservation de la qualité de l'air, l'eau, le sol et le sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des paysages, réduction des nuisances sonores...

Le PLU envisage un certain nombre de mesures pour la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, notamment par le rapprochement habitat/emploi et la mise en œuvre d'un réseau de circulations douces. Il s'appuie notamment sur un développement dans les secteurs les mieux desservis par les transports actuels ou à venir (future gare du Grand Paris Express).

Le PLU comprend des mesures pour préserver la qualité des paysages (vues depuis les coteaux, maîtrise des implantations publicitaires et des enseignes), des espaces verts (promenade de la Vanne et future coulée verte départementale), de la qualité de l'air (maîtrise des déplacements, réorganisation du stationnement dans le centre-ville et développement des circulations douces), de la qualité de l'eau (infiltration des eaux pluviales, réouverture de la Bièvre), des nuisances sonores liées principalement à l'autoroute et aux zones d'activités.

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013.

Le PLU de L'Haÿ-les-Roses doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune.



Extrait carte SDRIF

Polariser et équilibrer		Préserver et valoriser	
Les espaces urbanisés		Les fronts urbains d'intérêt régional	
	Espace urbanisé à optimiser		
	Quartier à densifier à proximité d'une gare		Les espaces agricoles
	Secteur à fort potentiel de densification		Les espaces boisés et les espaces naturels
Les nouveaux espaces d'urbanisation			Les espaces verts et les espaces de loisirs
	Secteur d'urbanisation préférentielle		Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
	Secteur d'urbanisation conditionnelle	Les continuités	
	Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares		Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
	Pôle de centralité à conforter		Le fleuve et les espaces en eau

- **Les secteurs à fort potentiel de densification :**

Il s'agit des secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ils offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités. Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le SDRIF a identifié 3 secteurs à fort potentiel de densification en limites communales :

- Un secteur à l'extrémité Est de la commune au niveau de la ZAC Paul Hochart,
- Deux secteurs au nord et nord-est liés à la ZAC Campus Grand Paris de Villejuif,
- Un secteur à l'ouest à cheval avec le département des Hauts-de-Seine (commune de Bourg-la-Reine).

PRISE EN COMPTE :

Le PADD donne des orientations fortes à ces secteurs d'aménagement :

Pour le secteur à l'extrémité Est :

- *Engager un grand plan de rénovation des quartiers Paul Hochart et Lallier-Bicêtre en s'appuyant sur l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, la Société du Grand Paris (SGP) et les partenaires institutionnels*

Par ailleurs, pour ce secteur, une OAP vient préciser les principes d'aménagement et les évolutions prévues dans le quartier Paul Hochart.

Pour les deux secteurs au Nord et Nord-Est liés à la ZAC Campus Grand Paris de Villejuif :

- *Engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... (Pôle de recherche et de développement économique autour de l'Institut Gustave Roussy) dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois,*
- *Renforcer la vocation des secteurs d'activités économiques sur le secteur Gabriel Péri. Ce dernier ne fait pas l'objet de densification en termes de logements. La densification de logements s'opère en contrepartie sur l'axe Paul Vincent Couturier où plusieurs projets de logements sont en cours.*

- **Les orientations sur les espaces urbanisés : les quartiers à densifier à proximité des gares**

Quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Ces quartiers doivent être des lieux privilégiés de densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

Le SDRIF indique que « dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine (cf. 2.1 «Orientations communes») et de la densité moyenne des espaces d'habitat. »

La moitié Est du territoire communal ainsi que les franges Nord-Ouest sont concernées par l'orientation « quartier à densifier à proximité d'une gare ». Par ailleurs, l'ensemble des zones urbaines de la ville est visé par la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et identifié comme espace urbanisé à optimiser.

PRISE EN COMPTE :

La future gare du GPE s'inscrit au cœur du quartier Lallier-Bicêtre, identifié dans le PADD comme un secteur de renouvellement urbain important qui doit voir la création d'un second cœur de ville, majoritairement à dominante économique. Une OAP, dont la future gare du GPE constitue la base, précise son développement. L'objectif est de profiter de l'arrivée future de la gare de L'Haÿ-les-Roses « 3 communes » (ligne 14) pour engager une opération de rénovation urbaine et impulser un nouveau dynamisme à l'échelle du quartier.

Le secteur Paul Hochart, situé à proximité immédiate du passage du tramway T7, en limite communale, est identifié au PADD comme l'un des principaux secteurs d'évolution urbaine dans les années à venir. A l'instar du quartier Lallier-Bicêtre, une grande opération de rénovation urbaine doit se poursuivre dans le quartier Paul Hochart. Une OAP précise également le développement de ce quartier. L'objectif est d'y développer un programme d'aménagement d'ensemble comprenant des fonctions mixtes (logements, activités, commerces, équipements) tout en continuant à bénéficier du passage du T7 qui permet de connecter L'Haÿ-les-Roses à la fois au métro parisien (ligne 7) et au pôle d'emplois Orly-Rungis, dans le but bien précis de redonner à ce quartier un nouvel élan.

Enfin, sur les franges Nord-Ouest du territoire communal, le dispositif a évolué dans le secteur du carrefour du Petit Robinson afin de le requalifier et d'offrir la possibilité d'y implanter des commerces et services. Par ailleurs, les droits à construire ont été développés pour favoriser la création de logements.

En conclusion, la Ville de l'Haÿ-les-Roses respecte l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine » par le biais d'une part, de l'atteinte de l'objectif démographique de 35 300 habitants à l'horizon 2025, qui correspond à une augmentation de la population municipale de l'ordre de 13%. D'autre part, la création d'activités économiques rendue possible par la réalisation du futur quartier de la gare, ainsi que par la requalification et le renouvellement du secteur Paul Hochart et plus ponctuellement dans les autres quartiers de la ville (centre-ville, carrefour du Petit Robinson, etc.) devrait permettre l'augmentation d'au moins 5% de la densité humaine. En cumulant ces orientations, la Ville s'assure de la compatibilité du projet du PLU avec le SDRIF sur l'atteinte de cet objectif.

De plus, l'ensemble des projets de construction, par requalification et renouvellement urbains, prévus à l'horizon 2025 sur les sites précités permettent à la Ville de respecter l'objectif de « permettre une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

En effet, à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densification des espaces d'habitat à l'échelle communale soit un potentiel de construction d'au moins 1980 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Or il est prévu à l'horizon 2025, 1 750 logements dont 1 450 environ seront construits dans le cadre des sites de projets. Au vu du rythme annuel élevé, les 230 logements restants se réaliseront à l'horizon 2030.

- **Les espaces à préserver ou à valoriser**

Le SDRIF indique que ces espaces doivent être préservés :

- « Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver » ;
- « Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. ».

Les principaux espaces verts (parc départemental de la Roseraie, Jardins de la Bièvre ...) de la commune sont identifiés comme espaces verts et de loisirs à préserver. Par ailleurs, des continuités à maintenir ou à développer sont identifiées. Ainsi, une continuité de type liaison verte sur l'extrémité Est de la commune correspondant à la coulée verte départementale « Bièvre-Lilas » qui relie le parc des Lilas à Vitry-sur-Seine au parc départemental des Hautes Bruyères à Villejuif, une continuité écologique traversant la commune du Nord au Sud sur sa partie Ouest longeant la partie enterrée de la Bièvre (continuité également identifiée comme une liaison reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain dans le SRCE), et une continuité de type liaison verte reliant la roseraie du Val-de-Marne au parc Petit-le-Roy de Chevilly-Larue sont recensées au SDRIF.

PRISE EN COMPTE :

L'ensemble des espaces verts et de loisirs de la commune sont identifiés au PADD comme espaces à conserver. Par ailleurs, des orientations visant à poursuivre les aménagements de la coulée verte départementale, à transformer la Vanne en véritable espace vert et à renforcer la trame verte entre les quartiers séparés par les emprises de l'autoroute A6, sont mises en place au sein du PADD.

De plus, l'OAP sur le cœur de ville rappelle la volonté d'aménagement de la promenade de la Vanne en coulée verte. Il en est de même pour l'OAP du secteur Paul Hochart qui identifie le principe d'aménagement de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas au droit notamment de l'actuel chemin des Bouteilles.

➤ Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), a été approuvé le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020.

Le PDUIF définit trois grands objectifs et fixe neuf « défis » à relever.

Les trois grands objectifs sont :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs.
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF sont :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train.
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PADD de L'Haÿ-les-Roses intègre un axe « favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre-ville ».

Le PLU prend en compte les orientations du PDUIF à travers les dispositions prises pour le développement des liaisons douces à l'échelle globale de la commune et dans les déplacements au sein des quartiers. A l'échelle communale, les projets d'aménagement de la promenade de la Vanne, d'aménagement de la vallée de la Bièvre et la création de la coulée verte départementale contribuent à la diversification des modes de déplacements urbains. Les modes doux (vélos, marche à pied) sont ainsi valorisés. A une échelle plus fine, plusieurs liaisons douces sont envisagées afin de faciliter les échanges au sein même des quartiers : nouveau maillage dans le cœur de

ville, notamment entre le groupe scolaire du Centre et le parc départemental de la Roseraie via la place de l'Église, voies piétonnes dans le projet du quartier Paul Hochart et dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier de la Vallée aux Renards, ... De même, les aménagements de certains grands axes de la ville en boulevards urbains assureront des déplacements plus efficaces sur le territoire, tout en privilégiant les modes de déplacements doux.

Par ailleurs, concernant les obligations en matière de stationnement, il reste conforme aux objectifs en matière d'obligation sur les voitures, et inclut des obligations de réalisation en matière de vélos.

L'aménagement du stationnement sur le domaine public est également pris en compte dans le PLU. Pour l'OAP du cœur de ville, le développement de l'offre de parkings publics devrait contribuer à maîtriser la fréquentation automobile dans le centre-ville.

En termes réglementaires, le PLU prend en compte ces orientations de la manière suivante :

- Identification des sentiers sur le plan de zonage,
- Délimitation d'emplacements réservés pour les liaisons piétonnes,
- Classement de l'aqueduc en zone N,
- Délimitation d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies,
- Création de nouvelles voies de désenclavement,
- Elaboration d'un article 12 du règlement qui respecte les dispositions du PDUIF,
- Mise en œuvre de la coulée verte départementale.

➤ Le Programme Local de l'Habitat

La communauté d'agglomération du Val-de-Bievre disposait d'un PLH 2010-2015 dont l'objectif annuel de construction était de 1 226 sur l'ensemble du territoire intercommunal. La durée d'application du PLH a été prolongée sur deux ans, soit jusqu'en 2017.

Pour L'Haÿ-les-Roses, l'objectif de construction du PLH était porté à 157 logements neufs par an.

Entre 2010 et 2013, le nombre de logements neufs livrés à L'Haÿ-les-Roses a été en-deçà des objectifs prévisionnels du PLH.

• PRISE EN COMPTE :

Le rythme de construction affiché dans le PADD est d'environ 150 à 160 nouveaux logements par an à l'horizon 2025. Le PADD respecte ainsi les objectifs fixés dans le PLH 2010-2015.

Par ailleurs, la programmation de logements prévue sur les années 2014 à 2017 (au regard du nombre important de logements autorisés dans la commune depuis 2010, soit environ 200 logements par an en moyenne) dépasse les objectifs prévisionnels du PLH et ceux affichés dans le PADD.

➤ **Les dispositions en matière d'habitat et de diversité des fonctions urbaines**

1. Prise en compte de la diversité de l'habitat

La diversification de l'offre en matière d'habitat est pleinement prise en compte dans le PLU. Il permettra la réalisation de différents types de logements pouvant s'adapter aux besoins des habitants de la ville et suivant l'évolution de leurs conditions de vie : logements aidés, accession à la propriété, logements étudiants et pour jeunes travailleurs,...

2. L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000, la commune de l'Haÿ-les-Roses, en tant que commune de plus de 5 000 habitants, figure au schéma départemental qui a été approuvé et cosigné par le Préfet et le Président du Conseil Général en avril 2003.

Toutefois, par arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 4 octobre 2007, le schéma départemental du Val de Marne a été annulé. Conformément à la législation, la Préfecture a entamé une procédure d'élaboration d'un nouveau schéma. Dans l'attente, ces objectifs sont maintenus. A l'heure actuelle, aucune localisation définitive n'a été arrêtée.

La communauté d'agglomération du Val-de-Bievre, compétente en matière d'habitat, a ainsi repris la proposition du schéma départemental pour répartir les 58 places qu'elle doit réaliser. Quatre terrains ont été retenus pour l'accueil des gens du voyage sur la CAVB dont celui de la Voie des Postes à l'Haÿ-les-Roses.

Au regard des objectifs définis par le schéma, la commune de l'Haÿ-les-Roses a déjà identifié un terrain d'accueil pour les gens du voyage, dont la superficie permettrait d'accueillir 13 emplacements de 150 m² soit 1 950 m². Ce terrain a été classé en zone UL (zone d'équipements) et bénéficie d'un emplacement réservé indicatif à ce titre.

3. Activités commerciales

Le PLU garantit, autant que possible, la diversité des activités commerciales et la qualité des services offerts à la population. Le renforcement et le développement de la dynamique commerciale et économique seront mis en œuvre par le PLU, notamment sur le secteur du centre-ville qui propose une extension vers l'est, et dans les pôles de quartiers qui constituent des points de repère importants pour les habitants (commerces de proximité). Des axes commerciaux et artisanaux à protéger en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme sont identifiés dans les secteurs du centre-ville, de la Vallée aux Renards et du Carrefour du Petit Robinson.

Le PLU propose également d'inciter les bailleurs à réhabiliter et à moderniser les pôles commerciaux de quartier. Il s'agira ainsi d'offrir aux habitants des services de proximité de qualité, accessibles et diversifiés.

Enfin, le PLU cherchera à accompagner et à orienter la démarche de développement économique de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

➤ Protection et mise en valeur des monuments historiques, des sites et des paysages

Concernant la préservation des paysages, le PLU met en place, à travers le règlement et le zonage, une protection des espaces verts ainsi que des vues sur la vallée de la Bièvre depuis les coteaux. Cette protection se traduit par :

- Une distinction en zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa).
- Des dispositions particulières dans le règlement qui visent la préservation des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots. En effet, des dispositions particulières ont été établies pour les parcelles situées en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne ou de la Bièvre. Pour ces terrains, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 13 mètres de la limite avec l'aqueduc ou la Bièvre, à l'exception des constructions non fondées d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Par arrêté préfectoral du 10 août 2005, la Roseraie du Conseil général du Val-de-Marne, ancienne Roseraie Gravereaux, délimitée par ses murs et ses haies, est inscrite au titre des monuments historiques, dans sa totalité ainsi que le pavillon néo-roman et la guérite d'entrée.

Par ailleurs, le périmètre de protection des Monuments Historiques a été modifié suite à une proposition de PPM (Périmètre de Protection Modifiée) réalisée en concertation avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les regards de l'aqueduc ont été inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 10 février 1988.

Un débord de périmètre de protection modifié, généré par l'église Sainte-Colombe de Chevilly-Larue, inscrite par arrêté du 19 octobre 1928 vient s'étendre sur la commune de l'Haÿ.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme sera interdite, sauf si la menace de ruine de l'édifice est avérée.

➤ Les contraintes liées à l'environnement

1. Bruits aux abords des infrastructures de transport terrestre

Dans le zonage et le règlement, le PLU prend bien en compte les classements sonores de la voirie nationale et départementale. Les nuisances sonores sont importantes aux abords de l'autoroute. Le PLU confirme la volonté de la ville d'obtenir de la part de l'Etat la mise en œuvre de négociations et de financements pour leur classement en « points noirs bruit » et pour l'isolation acoustique des façades. La carte et l'arrêté préfectoral de classement des zones de bruits sur la commune sont mis en annexe du PLU.

2. Le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés

Le Plan départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Val de Marne a été approuvé le 22 août 1997 par arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France.

En application de l'article L.541-15 du Code de l'environnement, « *les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans les domaines de l'élimination des déchets [...] doivent être compatibles avec [ce plan]* ». A ce titre, le PLU prévoit de suivre les orientations de ce schéma. Le PLU précise, en annexes, les systèmes d'élimination des déchets et donne les emplacements retenus pour leur stockage et leur traitement.

3. Prévention des risques naturels

Inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. Lorsque ce document sera approuvé, il sera joint en annexe du PLU et vaudra servitude d'utilité publique.

Mouvements de terrain

L'établissement d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et d'un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain par affaissement et effondrement des terrains a été prescrit par arrêté préfectoral du 1er août 2001. Lorsque ces documents seront approuvés, ils seront joints en annexe du PLU et vaudront servitude d'utilité publique.

Dans l'attente de l'approbation de ces plans, les zones de carrières sont identifiées dans les annexes servitudes du PLU.

➤ Servitudes d'utilité publique

Le PLU prend en compte des servitudes d'utilité publique. Aucune abrogation de servitudes d'utilité publique n'est à signaler par rapport au PLU approuvé en 2007.

L'ensemble des servitudes d'utilité publique figure en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme (annexes servitudes).

➤ Eaux et milieux aquatiques

1. Assainissement

Le plan des réseaux d'assainissement est annexé au PLU (annexes sanitaires).

Le règlement d'assainissement départemental est également mis en annexe (annexes sanitaires).

2. Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures ont été adoptés par le comité de bassin en date du 29 octobre 2009, puis arrêtés le 20 novembre 2009. Ils sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma (orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de quantité et de qualité des eaux) ainsi qu'avec les huit objectifs de protection qui y sont définis.

3. Le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre est en cours d'élaboration. Le projet de SAGE a été adopté par la Commission Locale de l'Eau en date du 7 novembre 2014. Il a été approuvé le 7 août 2017.

Le PLU est compatible avec les dispositions de ce schéma ainsi qu'avec les cinq enjeux qui y sont identifiés.

Pour la commune de L'Haÿ-les-Roses, le SAGE identifie spécialement une zone humide correspondant à une partie des jardins de la Bièvre, aujourd'hui en espace naturel : le plan de zonage identifie le secteur des jardins de la Bièvre en zone naturelle (zones Na et Nb) et les espaces des zones urbaines qui le permettent en « cœur d'îlots verts à préserver », au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

II - JUSTIFICATION DES LIMITATIONS À L'UTILISATION DU SOL INSTAURÉES PAR LE RÈGLEMENT ET ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU INITIAL

Introduction

Le règlement et le plan de zonage de l'Haÿ-les-Roses sont le fruit d'une réflexion qui repose sur la volonté de retranscrire règlementairement l'ensemble des objectifs du PADD, tout en prenant en compte les spécificités de chaque entité de la ville. Cette ligne directrice se retrouve à la fois sur le plan de zonage et dans le règlement écrit.

Le zonage vise à renforcer la structure et l'identité de la commune, à travers un découpage simple et cohérent des zones, prenant en considération chaque entité de la ville. A ce titre, la prise en compte des formes urbaines a été affirmée, à travers la délimitation des zones : UA (centre-ville), UB (grands axes), UC (collectifs), UD (pavillonnaires), UF (activités), UG (Gare du GPE), UL (équipements) et N (naturel).

Le plan de zonage se compose de 9 zones qui peuvent se regrouper en 5 grandes familles :

- les zones urbaines faisant l'objet d'évolution douce : UAa, UAb, UAc et UC et UD ;
- Les zones urbaines correspondant aux grands axes : UBa et UBb, UBc et UBd
- les zones urbaines à vocation spécifique : UF et UL ;
- les zones urbaines de projet : UAm, UAr, UG et UP ;
- Les zones naturelles Na et Nb.

Présentation des zones

La zone UA :

Cette zone correspond au centre-ville. Elle comporte 5 sous secteurs afin de distinguer le centre ancien (UAa), le centre moderne (UAb), le carrefour Paul Vaillant Couturier/Henri Thirard (UAc) et les secteurs de projets (UAm et UAr).

La zone UAa désigne le centre ancien de L'Haÿ-les-Roses, qui correspond au cœur historique de la ville et qui se caractérise par des constructions traditionnelles à l'alignement sur rue et se développant souvent autour de cours.

L'objectif pour cette zone est de préserver les caractéristiques urbaines existantes et notamment architecturales en préservant les gabarits actuels.

La zone UAb correspond au centre-ville moderne, intégrant une forte mixité fonctionnelle dominée par l'habitat et des commerces de proximité. L'objectif est, d'une part, de prendre en compte les caractéristiques du centre-ville moderne et de le faire évoluer en renforçant sa fonction commerciale.

La zone UAc correspond au carrefour de l'avenue Paul Vaillant Couturier et de la rue Henri Thirard. L'objectif est de créer autour de ce carrefour une véritable place d'entrée du centre-ville en développant des commerces de proximité et des logements.

La zone UAm désigne le secteur de requalification de la place du marché. L'objectif est d'étendre les fonctions du centre-ville pour ce secteur, organisé autour d'une nouvelle place du marché, trait d'union entre les parties Est et Ouest de la commune.

La zone UAr désigne quant à elle le secteur de projet de la place de la Roseraie. La délimitation de cette zone vise à créer un nouveau « cœur de ville », qui permettra de valoriser l'entrée de la Roseraie en créant une nouvelle place publique structurée par des éléments bâtis comprenant logements et commerces.

La zone UB :

La délimitation de la zone UBa concerne les grands axes structurants à mettre en valeur (excepté l'axe de la rue de Bicêtre qui fait l'objet d'un sous-zonage spécifique). L'objectif est de renforcer le caractère urbain de ces grands axes en autorisant ou imposant un bâti continu et de gabarit plus élevé (13 mètres au faitage pour les constructions situées dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, et 10 mètres au-delà) et en favorisant le développement des commerces en rez-de-chaussée (augmentation de l'emprise au sol en cas de rez-de-chaussée commerciaux).

La zone UBb désigne quant à elle le carrefour du Petit Robinson. L'objectif est de créer autour de ce carrefour une mixité fonctionnelle en favorisant le développement des commerces en rez-de-chaussée (50% minimum de la surface de plancher doivent être destinés à un usage commercial pour les locaux en rez-de-chaussée).

Introduite par la modification n°1 du PLU, La zone UBc désigne les abords de la rue de Bicêtre et correspond aux franges du secteur de la future gare. Ce secteur est amené à muter dans les prochaines années. Le gabarit autorisé correspond à des constructions en R+3 + attique avec une hauteur maximum de 16m.

La zone UBd, également introduite par la modification n°1, correspond à l'îlot délimité par la rue de Lallier, la rue Hochart et la rue de Bicêtre. Situé face à la gare, ce secteur doit encourager la réalisation d'immeubles d'activités. Le règlement autorise l'ajout de 2 étages supplémentaires (soit R+5) si 20% de la SDP est destinée à de l'activité ou des bureaux.

La zone UC :

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat collectif. Les caractéristiques sont toutefois diverses aussi bien dans la forme du bâti, que dans la taille des parcelles.

L'objectif principal de cette zone est de conforter les caractéristiques urbaines et paysagères actuelles et d'autoriser les évolutions mineures du bâti existant (travaux de rénovation, de réhabilitation...), en cohérence avec l'environnement.

La zone UD :

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire et où la volumétrie des bâtiments est faible (hauteur de 7 m en façade et 10 m au faîtage). 2 sous-secteurs sont identifiés. Ils présentent des caractéristiques générales identiques qui évoluent en fonction de la topographie : la zone UDa concerne les zones d'habitat pavillonnaire du plateau ou de la vallée de la Bièvre, tandis que la zone UDb est une zone d'habitat pavillonnaire à dominante paysagère dont la constructibilité est plus limitée, en vue notamment de la protection des cœurs d'îlots.

L'objectif est de maintenir les caractéristiques urbaines actuelles, en matière de gabarit et de fonction urbaine, et de fixer des règles qui diffèrent en fonction des caractéristiques paysagères.

Le dispositif réglementaire a été ajusté dans les zones UD afin de mieux correspondre avec l'identité urbaine de ces quartiers. Pour autant, il ne s'agit pas de quartiers figés. Des possibilités d'évolution existent. De nouvelles constructions pourront y être réalisées. La taille moyenne des terrains est de 500 m², l'emprise au sol moyenne constatée et le règlement permettent une densification qui autorise une emprise de 40% et une hauteur qui correspond à R+1+C.

Le SDRIF prescrit que les PLU doivent rendre possible une densification des espaces urbanisés d'ici l'horizon 2010 au regard du niveau de densité existant lors de l'entrée en application de celui-ci. Cette densification s'appuie sur la situation constatée en 2013 des espaces urbains par la carte de MOS de l'IAU 2012 qui est le document de référence retenu par les services de l'État. Depuis cette date les quartiers pavillonnaires délimités en zone UD au vu leur densification s'accroissent de manière importante, à un rythme et selon une densification bien supérieure à celle préconisée par le SDRIF. Il convient donc, au regard de ces objectifs fixés par le PADD pour ces secteurs, de maîtriser ce développement. Par ailleurs, la densification que fixe le SDRIF s'examine à l'échelle du territoire toutes zones urbaines confondues. C'est donc sur ces sites de projet à fort potentiel de développement que l'essentiel de la densification va être réalisé, et permettre au territoire de répondre aux objectifs du SDRIF à échéance 2030.

La zone UF :

La zone UF concerne les secteurs d'activités économiques. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

La zone UG :

Cette zone UG concerne le secteur de la future gare du Grand Paris Express. Le rapport de présentation a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet des réseaux de transport public du Grand Paris. Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter, les éléments incompatibles avec le projet.

La zone UL :

Cette zone est réservée aux équipements. La délimitation de cette zone et la traduction réglementaire qui s'y rattache ont pour objectif d'identifier clairement ces espaces qui contrairement au reste de la commune n'ont pas vocation à accueillir d'autres modes d'occupation du sol que ceux existants aujourd'hui, éventuellement complétés par des équipements d'intérêt collectif qui viendraient renforcer le niveau d'équipement actuel.

La zone UP :

Cette zone correspond au projet de requalification du secteur entrée de ville Paul Hochart. La pointe Paul Hochart est un espace porteur de projets de dimension départementale et régionale. La coulée verte départementale et l'arrivée du tramway en 2013 sont deux opportunités d'envergure que la commune a voulu saisir. Afin de maîtriser au mieux la composition de ce nouveau quartier, la ville a eu recours à une zone d'aménagement concerté (ZAC). La ville souhaite poursuivre et finaliser le renouvellement urbain de la pointe Est de la Commune.

Les objectifs s'appuient sur une forte valorisation paysagère du site. Y seront implantés de nouveaux logements, des activités économiques notamment le long de la RD 7, ainsi que des équipements.

La zone N :

La zone N couvre des espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Elle correspond :

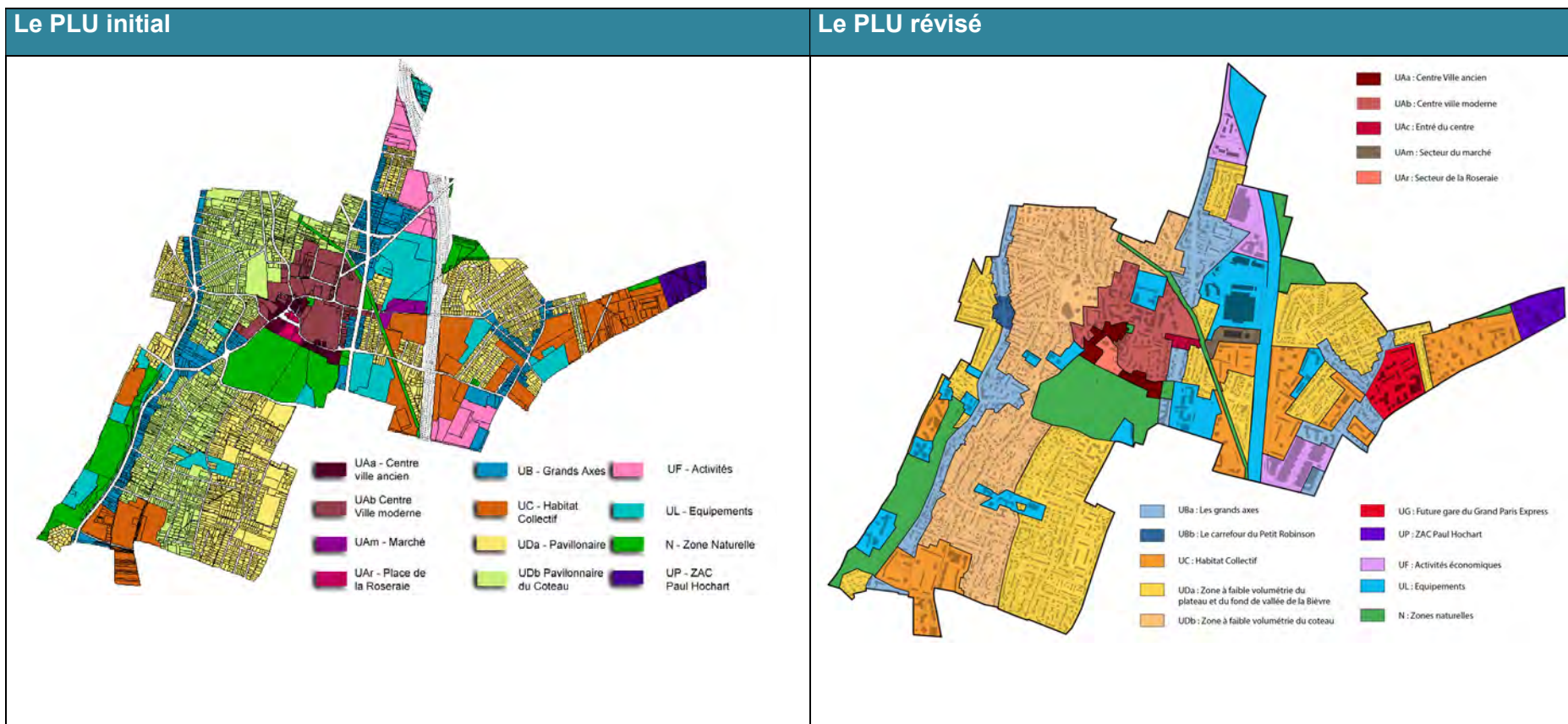
- à la Roseraie et son parc,
- au parc de la vallée de la Bièvre,
- à la future coulée verte départementale,
- aux jardins familiaux,
- aux différents parcs paysagés répartis sur le territoire communal (square Baudin, etc)..

La délimitation de la zone N a été faite en reprenant les contours des espaces qui présentent réellement un caractère naturel. Par ailleurs, ils sont pour la plupart, répertoriés comme espace vert ou paysager à préserver au SDRIF.

Le règlement protège ces espaces et conforte leur vocation d'espace naturel. D'une manière générale, les constructions sont interdites dans la zone N afin d'assurer la protection du caractère naturel de la zone, tout en permettant des constructions et petites installations démontables nécessaires à la détente et aux loisirs.

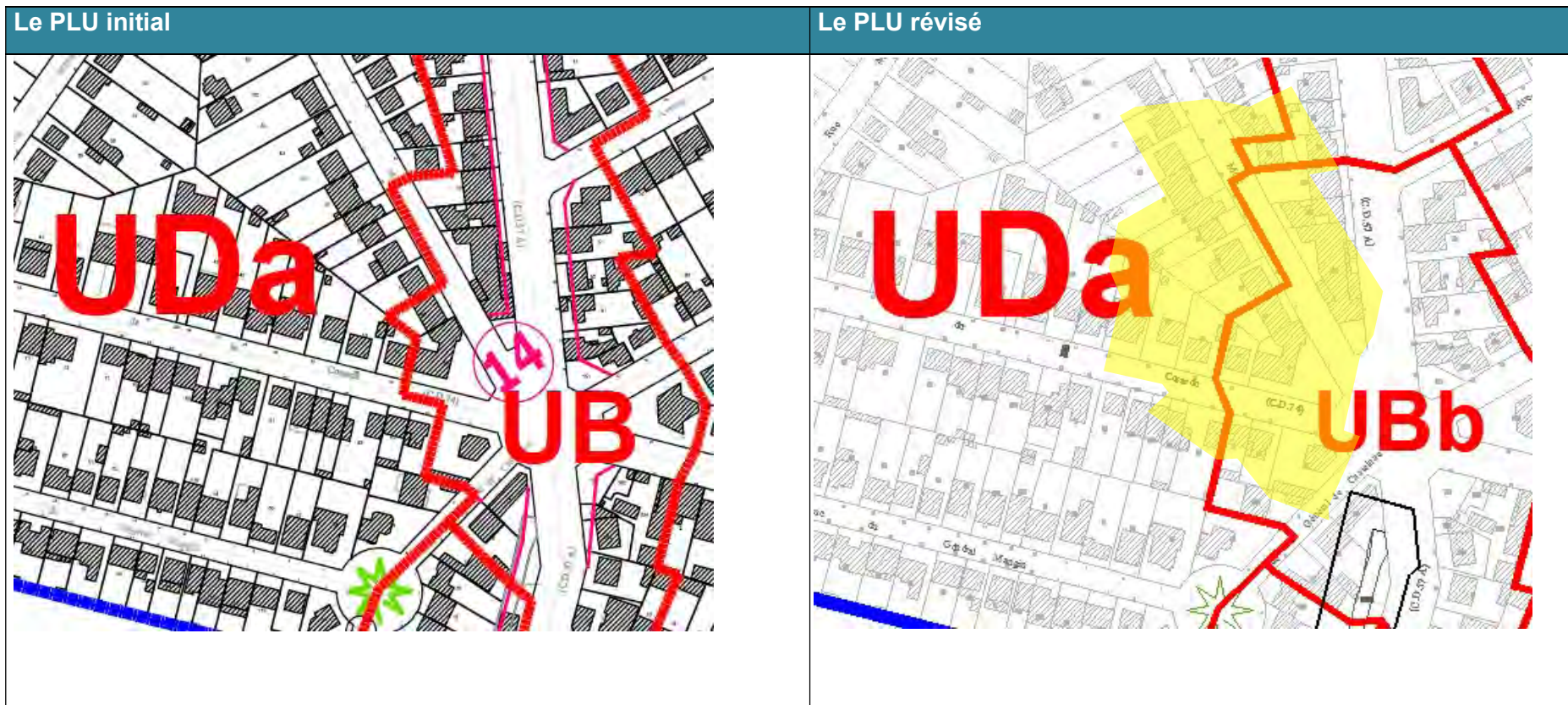
Toutefois, sont autorisées dans les secteurs Nb, les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures publiques (aqueduc et bassin de rétention le long de la Bièvre) et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.

II-1 –ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME



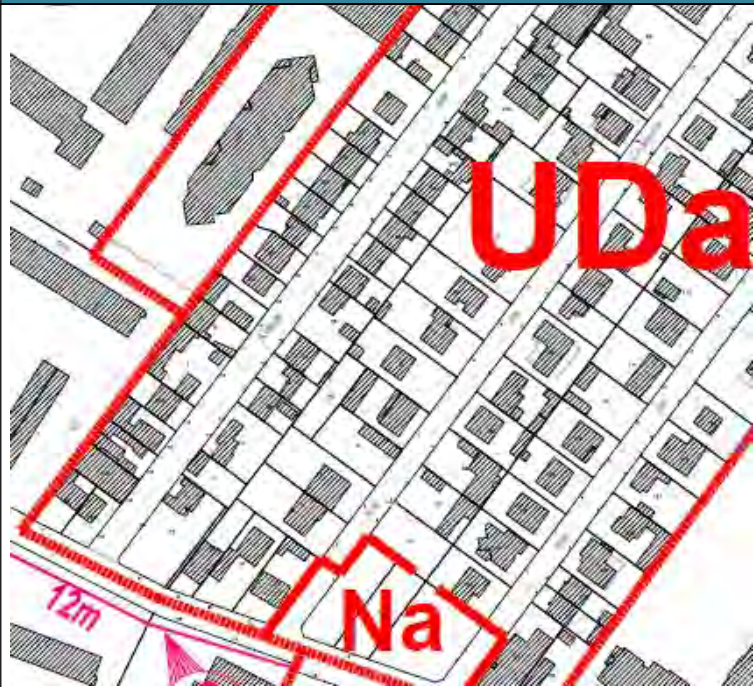
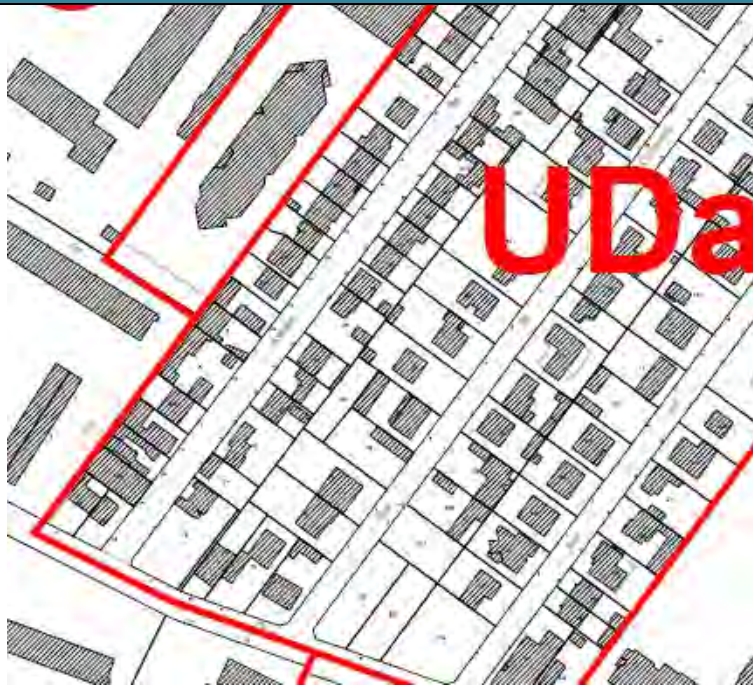
La délimitation des zones du PLU traduit la démarche de projet portée par le PADD. La comparaison avec le zonage du PLU adopté en 2007 et modifié en 2010 montre bien cette évolution, même si les grandes lignes de ce document sont maintenues. Les évolutions du zonage sont présentées dans la suite du document.

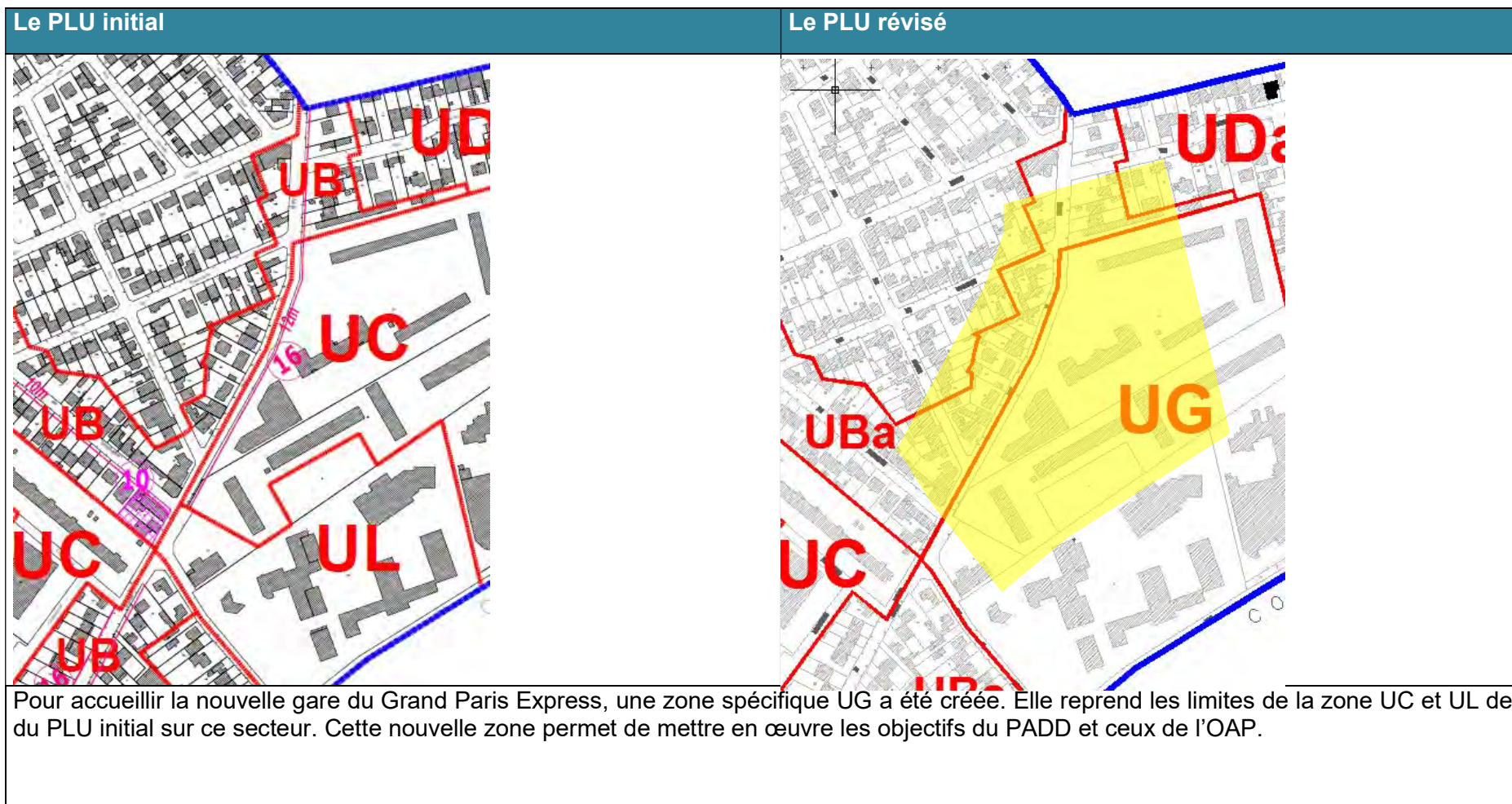
Le PLU initial	Le PLU révisé
<p>Pour garantir l'application de l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-ville, une zone UAc a été créée sur le carrefour entre la rue Henri Thirard et le boulevard Paul Vaillant-Couturier afin de permettre une requalification cohérente de ce secteur d'entrée de centre-ville.</p> <p>Par ailleurs, le square Jouhaux est intégré dans la zone UAb afin d'affirmer sa place au sein du centre-ville. Ce secteur est concerné par la marge de retrait de l'aqueduc de la Vanne, qui interdit toute construction dans une bande de 13 mètres.</p>	



La zone UBa du PLU révisé, correspondant aux grands axes structurants reprend, à quelques ajustements près, la zone UB du PLU initial. Les limites de la zone UBa ont été modifiées pour tenir compte des évolutions urbaines, notamment le long de l'Avenue Flouquet et aux abords de la future gare du Grand Paris Express.

Une zone UBb est créée sur le carrefour du Petit Robison afin de faciliter sa requalification et d'offrir la possibilité d'y implanter des commerces et services en rez-de-chaussée. L'objectif est de conforter un pôle de quartier.

Le PLU initial	Le PLU révisé
	
<p>La zone Na recouvrant le parking et le square de la rue Chevilly a été supprimée afin d'intégrer les espaces publics dans la zone UDa.</p>	



II-2 –RÈGLEMENT DES ZONES

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES REGLES EXPLICATION DES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PLU

La structure générale du règlement :

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des évolutions issues des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD et le cas échéant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tout en maintenant une souplesse réglementaire.

En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et conformités qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La modification simplifiée n°1 a légèrement fait évoluer l'écriture du règlement des articles 12 des zones UA,UB, UC, UD, UF et UL, l'article UD 6, les articles UG 7 et 8 et UP 6,7,8. La modification simplifiée n°2 a assoupli certaines règles pour les équipements publics, principalement en zone UG et UP.

La modification prescrite par arrêté du 21/01/2021 a pour ambition d'assouplir les règles de hauteur pour permettre, dans les zones de grands projets (UAm, UG et UP), de concevoir une composition urbaine moins compacte au sol afin de dégager plus d'espaces verts. D'une manière corollaire, la modification assouplie également les règles des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8) pour rendre possible cette augmentation des hauteurs. Pour les zones UG et UP situées à proximité de stations de transports en commun, les règles de stationnement ont également été allégées.

Articles 1 et 2 :

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Seules les zones UF, UL, UP et N, en raison de leur vocation, présentent des limitations aux modes d'occupation des sols supplémentaires. La zone UL permet l'accueil des gens du voyage.

Evolutions par rapport aux dispositions du PLU initial :

Seule la règle imposant au moins 33% de logements sociaux pour tout projet comportant plus de deux logements et dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 700 m² est supprimée en toutes zones. Ce dispositif est contraignant dans la mesure où il s'impose à chaque permis et de fait ne permet pas de développer une mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, il favorise la multiplication de petits programmes inférieurs à 700m² de surface de plancher qui de fait ne présentent aucun logement social.

Article 3 :

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.</p> <p>En UAa, il existe une disposition particulière qui vise à ne pas imposer une largeur minimum de voie pour rendre un terrain constructible, afin de prendre en compte le tissu ancien de cette zone.</p> <p>En termes d'accès vers l'intérieur de la propriété, l'objectif est de garantir que toute opération prenne un minimum d'accès sur les voies publiques. Un seul accès véhicule est autorisé ; celui-ci devant avoir une largeur maximum de 4 mètres. Par ailleurs, une largeur minimum de voie d'accès est imposée (2,5 m), afin d'assurer l'accessibilité dans de bonnes conditions aux parcelles en retrait.</p> <p>Concernant les voies privées, leur dimension, forme et caractéristiques techniques doivent être adaptées à leur usage. Par ailleurs, en zones UB et UD, les voies nouvelles en impasse sont interdites.</p>	<p>La seule évolution concerne l'interdiction de créer de nouvelles voies en impasse dans les zones UB et UD. Cette disposition est mise en place pour éviter un morcellement des terrains trop important incompatible avec la préservation paysagère de ces quartiers et favoriser la réalisation le cas échéant, des voies nouvelles traversantes créant ainsi un complément au maillage. L'objectif de confortation du maillage se retrouve également dans le dispositif d'emplacements réservés prévus dans la zone UD.</p> <p>De plus, elle vise à inciter à l'utilisation des droits à construire aux abords des axes conformément aux objectifs du PADD et ainsi préserver les espaces de jardin en cœurs d'îlot.</p>

Article 4 :

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux, il précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>Les dispositions réglementaires s'appuient sur le règlement d'assainissement intercommunal et départemental et sur la loi sur l'eau.</p> <p>La réglementation s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux, respectueuse de l'environnement.</p> <p>Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques. Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.</p> <p>Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).</p> <p>D'une manière générale les différentes dispositions de cet article respectent les règlements supra-communaux et s'inscrivent dans une démarche de développement durable. A ce titre, l'utilisation de la géothermie est privilégiée.</p>	<p>Aucune évolution n'est à signaler par rapport au PLU initial.</p>

Article 5 :

Depuis l'entrée en application de la loi ALUR, la possibilité de fixer une superficie minimale pour les terrains a été supprimée. Le PLU initial ne prévoyait pas de disposition à cet article.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

Aucune évolution de fond n'a eu lieu, mais une simple évolution de forme mentionnant que cet article est sans objet puisqu'il a été supprimé par la loi ALUR.

Article 6 :

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

Seul en zone UAa, l'alignement est obligatoire afin de conserver une continuité bâtie, caractéristique des tissus anciens. En UAb, UAc, UAm, UB, UF, UL, il convient de s'implanter en retrait dans le respect des formes urbaines existantes.

La mixité fonctionnelle de la zone UAr se traduit dans le règlement par la possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Pour la zone UF, dédiée aux activités commerciales, un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement est imposé. En zone UL compte tenu de la vocation d'équipements collectifs de ces secteurs, il s'agit en priorité de s'adapter aux besoins des installations. En conséquence, une implantation est admise à 2 mètres minimum de l'alignement.

Pour les secteurs de projets (zone UP, UG et UAm), les règles d'implantation traduisent la mise en œuvre des dispositions des orientations d'aménagement. Elles prévoient des dispositions souples d'implantation permettant la mise en œuvre des orientations des OAP. La modification du PLU vient conforter ces dispositions.

Dans chacune des zones des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales de les restructurer et de les requalifier. Ces dispositions assurent la mise en œuvre d'un des objectifs du PADD concernant l'évolution douce des logements existants.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés, en particulier en ce qui concerne les règles de retrait.

Le règlement intègre les dispositions nouvelles pour les secteurs UAc et UBb ainsi que pour la zone nouvelle UG.

Evolutions apportées par la modification simplifiée n°1.

La modification simplifiée n°1 a apporté plus de souplesse à l'article UD6 pour réduire les retraits des terrains présentant une faible profondeur afin de permettre l'implantation de constructions. Elle a également introduit une exception pour les établissements d'intérêt public pour la zone UP. La rédaction de cette dernière est identique à celles prévues dans les autres zones du PLU.

Evolutions apportées par la modification simplifiée n°2.

La modification simplifiée n°2 assouplit la rédaction relative aux exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UP en tant qu'elle ne précise plus de distance minimum en cas de retrait (article UP 6.2) et introduit la même exception pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone UG (article UG 6.2).

Evolutions apportées par la modification n°1 du PLU.

La modification du PLU vient compléter les assouplissements introduit par la modification simplifiée n°2 et décrits ci-dessus pour la zone UA.

Article 7 :

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. D'une façon générale, le calcul des prospects est une notion essentielle à la définition du cadre de vie. La différenciation entre habitat individuel et collectif nécessite de travailler de façon méticuleuse les gabarits et implantations des futures constructions.

En zone UAa, la règle générale consiste à s'implanter de limite en limite, afin de conserver un front bâti. En zone UAb, l'article 7 autorise les implantations à l'alignement ou en retrait afin de répondre à la variété des fonctions présentes dans ce secteur. Le secteur UAc reprend le même dispositif.

Dans ces zones, sur les limites formant le fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait, en vue de conserver le caractère paysagé des fonds de parcelle.

Les dispositions de la zone UB se justifient par les caractéristiques du secteur : dans un souci de préservation de l'environnement, le règlement protège les terrains au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, excepté en UBd qui constitue un îlot cohérent avec création d'une nouvelle voie.

Pour la zone UG, les dispositions restent relativement souples afin de faciliter la mise en œuvre des projets attendus dans le cadre de l'arrivée de la nouvelle gare.

L'article 7 de la zone UD s'inscrit dans la même réflexion que celui de la zone UB.

En zone UC, la règle générale vise à s'implanter en retrait des limites séparatives.

Pour la zone UF, un retrait est imposé. En zone UL, compte tenu de la vocation d'équipements collectifs de ces secteurs, il s'agit en priorité de s'adapter aux besoins des installations. En conséquence une implantation est admise en limite ou en retrait.

Pour le secteur de projet qui correspond à la zone UP, les règles d'implantation traduisent la mise en œuvre des dispositions des orientations d'aménagement et demeurent souples : les constructions sont implantées en limite ou en retrait.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est conservée, des ajustements ponctuels sont introduits, notamment pour le nouveau secteur UAc et la zone UG.

Evolutions apportées par la modification simplifiée n°1

La modification simplifiée n°1 a introduit une exception pour l'implantation des établissements d'intérêt public pour les zones UG et UP. La rédaction de cette exception est identique à celle existante dans les autres zones du PLU pour ce type d'établissements.

Evolutions apportées par la modification simplifiée n°2

La modification simplifiée n°2 reprend la rédaction des articles UG 7.3 et UP 7.3 relatifs aux exceptions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en supprimant la distance minimum de retrait.

Evolutions apportées par la modification.

D'une manière corollaire à l'augmentation des hauteurs en zone de projets (voir les modifications des articles UAm10, UG10 et UP10) La modification vient adapter les distances du retrait des constructions, calculées par rapport à la hauteur, pour prendre en compte la possibilité d'implanter des bâtiments plus haut afin de diminuer l'emprise au sol et favoriser les espaces libres de constructions. En UAr, le retrait minimum des constructions par rapport à la limite avec la Roseraie est augmenté de 6m à 12m.

Article 8 :

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairément pour les bâtiments.

L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif. Le principe de prospect est affirmé avec des retraits respectant la règle $L=H$ ou $L=H/2$.

Un minimum de 6 ou 8 mètres est prévu en fonction de la nature du tissu urbain (ancien ou moderne).

Evolutions par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est conservée, des ajustements ponctuels sont introduits, notamment pour le nouveau secteur UAc et la zone UG.

Evolutions apportées par la modification simplifiée

La modification simplifiée a introduit une exception pour l'implantation des établissements d'intérêt public pour les zones UG et UP. La rédaction de cette exception est identique à celle existante dans les autres zones du PLU pour ce type d'établissements.

Evolutions apportées par la modification.

D'une manière corollaire à l'augmentation des hauteurs en zone de projets (voir les modifications des articles UAm10, UG10 et UP10) La modification vient adapter les distances du retrait des constructions les unes par rapport aux autres, calculées par rapport à la hauteur, pour prendre en compte la possibilité d'implanter des bâtiments plus haut afin de diminuer l'emprise au sol et favoriser les espaces libres de constructions.

Article 9 :

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important qui contribue à la forme urbaine d'un îlot, et plus généralement d'un quartier. Le PADD fixe comme orientation d'aménagement, la préservation de patrimoine bâti et environnemental. Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions. Dans cet objectif de protection, la décision a été prise de conserver les emprises au sol actuelles voire de les augmenter. En zone UBb, l'emprise au sol a même été augmentée afin de permettre la densification de ce secteur. Des dispositions sont spécifiques à chacune des zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés et mis en place pour le secteur UAc. Le caractère très spécifique de la zone UG conduit à ne pas fixer de règle à cet article.

Article 10 :

La hauteur des constructions constitue un élément essentiel de la forme urbaine et de fait, du paysage. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant. La hauteur maximum est fixée à 18 mètres, sur les secteurs de projet et à 23 mètres, uniquement sur la RN 7. En respect du tissu existant, qui n'est pas très haut à l'Haÿ-les-Roses, les hauteurs sont fixées à 13 mètres sur les grands axes et 15 mètres sur les zones d'habitat collectif. Par ailleurs, en zones UAa et UBa, UBb et UBc les constructions implantées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement bénéficient d'une hauteur supérieure à celles construites au-delà. Cette disposition vise à garantir un front bâti, tout en protégeant les fonds de parcelles.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture de la règle est conservée. Elle est également fixée pour le nouveau secteur UAc et la zone UG. Par ailleurs, en zone UD, la règle maximale de la façade est réduite, elle passe de 9 m à 7 m, afin de veiller à la bonne insertion des constructions nouvelles dans ces quartiers pavillonnaires aujourd'hui très largement constitués. La hauteur au faitage de la zone UD est néanmoins maintenue à 10 mètres.

Evolutions apportées par la modification du PLU :

Dans les zones faisant l'objet d'opération d'aménagement, l'application des règles actuelles de hauteur fait émerger des projets qui présentent une certaine compacité des constructions au sol. Les études montrent qu'une augmentation des hauteurs sur certaines constructions permettrait « d'aérer » la forme urbaine et d'augmenter ainsi l'espace libre au sol, rendant plus qualitatif les projets et permettant de dégager davantage de pleine terre et de favoriser l'émergence d'îlots de fraîcheur. Dans les secteurs où l'aménagement est d'initiative publique (ZAC Paul Hochart – zone UP du PLU, future ZAC Lallier Gare – zone UG du PLU et concession Locarno – zone UAm du PLU) il est donc proposé de modifier les articles 10 pour permettre, sans augmenter la surface de plancher de la programmation de logements et donc la densité prévue

dans les projets, un épannelage des hauteurs plus important. Il a été retenu une hauteur maximale de 33m (R+9) en zone UG et UP et de 30m (R+8) en zone UAm. En outre, il est donné la possibilité d'édifier deux bâtiments de grande hauteur 54m (R+16) en zone UP.

Dans ce même esprit, mais dans une moindre mesure, la modification du PLU permet l'ajout d'une attique supplémentaire en zone UBc et de deux niveaux supplémentaires en zone UBd à la condition exclusive que la construction présente au moins 20% de SDP destinées à l'activité.

Article 11 :

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD. Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble. Il en est de même pour les façades.

Des dispositions plus particulières sont prévues pour les travaux concernant les constructions existantes.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détail qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édifices techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture générale de la règle est conservée. Elle est plus précise, notamment dans les zones UA et UD où des règles en faveur de la qualité architecturale sont introduites afin de veiller à la bonne intégration des constructions dans leur environnement urbain et paysager immédiat et ainsi garantir la préservation d'une unité et de l'identité des quartiers.

Les dispositions relatives aux ensembles urbains identifiés ont été supprimées des zones UL et UP car aucune construction au titre de l'article L. 151-19 n'est identifiée dans ces zones.

Une nouvelle disposition a été ajoutée en zone UA pour mieux intégrer les nouvelles constructions dans le quartier ancien du centre-ville. Celle-ci prévoit que l'architecture des nouvelles constructions doit s'inspirer très étroitement de l'architecture traditionnelle caractéristique des constructions anciennes a été ajoutée en zone UA. Par ailleurs, le cahier de recommandations architecturales annexées dans le PLU a été supprimées car la volonté de la commune est d'exprimer une intention générale sans pour autant fixer des recommandations qui peuvent s'avérer inadaptées au cas par cas. L'interprétation de la valeur de ces recommandations ou de ces prescriptions peut donner lieu à des contentieux.

De plus, la hauteur maximale de clôture autorisée a été modifiée passant de 1,80 à 2 mètres. C'est une souplesse qui permet de mieux répondre aux demandes faites dans les projets de clôtures.

Evolution apportée par la modification simplifiée n°2

La modification simplifiée n°2 modifie l'article UP 11-3-2 relatif aux façades des bâtiments en n'imposant pas de percée visuelle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leurs caractéristiques techniques différentes et de leur fonctionnalité.

Evolution apportée par la modification n°1

La modification introduit la notion d'épannelage des constructions en zone UG, UP et UAm afin d'éviter un effet de toise à la hauteur maximale prévue à l'article 10.

Article 12 :

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces).

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant, d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics, de réfléchir à des modes de stationnement court dans certains secteurs.

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos et les voitures électriques.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture générale de la règle est conservée. Toutefois, la révision du PLU a conduit à revoir les obligations de stationnement pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme et au PDUIF.

Une règle plus simple est fixée pour les logements, accompagnée d'une règle imposant la réalisation d'une place visiteur en cas d'opération comportant 5 logements et plus.

Par ailleurs, des obligations pour toutes les constructions sont développées pour les vélos afin d'en favoriser l'usage. Les espaces dédiés au rangement des vélos sont fixés suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux et équipements).

Evolutions apportées par la modification simplifiée :

Pour les zones UA, UB, UC, UD, UF et UL, la modification simplifiée est venue moduler le ratio des places exigées au-delà de 200 m² pour les constructions à usage d'habitation. Le PLU approuvé prévoyait 2 places par tranche de 100 m² au-delà de 200 m², ce qui exigeait la production de 4 places dès que la construction atteignait 201 m². La modification simplifiée vient assouplir cette règle en proposant 1 place par tranche de 50m² au-delà de 200 m², ce qui permet de mieux moduler le nombre de places en fonction de la superficie de la construction.

En zone UC, dont certains secteurs sont situés à moins de 500m de la station de tramway de la ligne T7, les dispositions de l'article L151-36 du code de l'urbanisme qui limite le stationnement à une place par logement sont rappelées.

Pour la zone du Centre ancien (UAa), la modification simplifiée a introduit une disposition pour exonérer de places de stationnement les locaux à usage de bureaux ou d'activité faisant l'objet d'un changement de destination afin de faciliter l'évolution et la redynamisation du centre-ville.

Evolutions apportées par la modification :

Pour les zones UG et UP, situées à proximité d'une gare et d'une station de tramway, la règle de stationnement pour les logements a été assouplie en supprimant l'obligation de réaliser des places visiteurs. Les règles de stationnement ont également été assouplies pour les commerces dans ces deux zones et dans la zone UAm (opération Locarno).

Article 13 :

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols.

De plus, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité paysagère et indirectement la qualité de l'air.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

L'écriture générale de la règle est conservée.

Dans les zones UA, UC et UD, est ajoutée une règle qui s'applique aux espaces paysagers à protéger et mettre en valeur repérés sur le document graphique. Elle rappelle notamment le caractère inconstructible de ces espaces, à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin ainsi que l'obligation de maintien de ces espaces en espaces perméables.

Par ailleurs, une modification est apportée concernant la profondeur minimale des espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne qui doivent être traités en espaces verts de pleine terre, afin d'être en conformité avec le règlement des Eaux de Paris qui impose un recul de 13 mètres par rapport à l'aqueduc de la Vanne et de 30 mètres par rapport à l'aqueduc de Rungis. La profondeur passe donc de 10 mètres à 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc. Une profondeur minimale des espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis a également été ajoutée pour être en conformité avec le règlement des eaux de Paris.

Article 14 :

Depuis l'entrée en application de la loi ALUR, la possibilité de fixer un COS a été supprimée. Le PLU initial ne prévoyait pas de disposition à cet article.

Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :

Aucune évolution de fond n'a eu lieu, mais une simple évolution de forme mentionnant que cet article est sans objet puisqu'il a été supprimé par la loi ALUR.

Les dispositions particulières des différentes zones

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris dans les tableaux ci-après. Il s'agit des articles 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13 et 14.

ZONE UA

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UA 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Règle générale :</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>Les constructions doivent être réalisées à l'alignement. Toutefois, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.</p> <p><u>Secteur UAb</u></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement.</p> <p><u>Secteur UAm</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p> <p><u>Secteur UAr</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p> <p><u>Secteur UAc</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou futur alignement, ou en retrait de minimum 2 mètres.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et plus ponctuellement en retrait. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre ancien.</p> <p>En UAb, les constructions devront être implantées en retrait, dans une bande de 2 à 4 mètres, à l'exception de celles situées rue Bourgeot. L'objectif est de conserver un front bâti, tout en autorisant des retraits permettant d'enrichir la composition des façades.</p> <p>En UAm, le retrait est imposé afin de conserver un espace qui pourra être aménagé en limite du domaine public.</p> <p>En UAr, afin de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du projet d'aménagement, l'implantation des constructions est libre. L'article 6 étant obligatoire, un retrait minimum est identifié.</p> <p>Le secteur UAc est créé avec une implantation des constructions qui se fait en fonction de la nature et de la vocation des rez-de-chaussée : les commerces seront de préférence à l'alignement et les logements en retrait.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu dans le PLU.</p> <p>Une meilleure écriture de la règle est apportée au secteur UAa.</p> <p>Le secteur UAc est créé.</p> <p>En UAm, la règle est légèrement assouplie pour les bâtiments publics.</p>

<p>UA 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Règles générales :</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. Au-delà, les constructions pourront être réalisées en retrait en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 3 m.</p> <p><u>Secteurs UAb et UAc</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m. Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.</p> <p><u>Secteur UAr et UAm</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 12 mètres de la limite.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement sur limites. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du tissu ancien et notamment un front bâti. Pour les constructions situées à l'arrière des éléments constitutifs du front bâti, il est possible de s'implanter en retrait.</p> <p>En UAb et UAc, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait. La volonté est d'autoriser une certaine diversité, afin de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre-ville.</p> <p>En UAa, UAb et UAc, les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots.</p> <p>En UAm et UAr, pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre des projets d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait des limites.</p> <p>En zone UAr toutefois, une disposition particulière a été instaurée afin de protéger les vues sur la Roseraie. A ce titre, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie devront respecter un retrait de 12 mètres minimum par rapport à la limite, avec une limitation forte des hauteurs.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UAc est créé. Il reprend les dispositions du secteur UAb.</p> <p>En zone UAm, les mesures de retrait ont été réduites pour permettre un épannelage plus large des hauteurs des constructions.</p> <p>Elargissement portée de 6m à 12m après enquête publique sur la modification n°1 du PLU</p>
---	--	---	--

<p>UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Règles générales :</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de : <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en UAa et UAr et UAc • 8 mètres en UAb - dans le cas contraire, la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres, <p>En UAm, La distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement à l'intérieur des constructions afin d'assurer le bien-être des occupants.</p> <p>En UAm, une distinction a été faite entre l'activité et le logement, afin de prendre en compte la mixité fonctionnelle de la zone.</p> <p>Les mesures de retrait ont été réduites pour permettre un épannelage plus large des hauteurs des constructions.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UAc est créé. Il reprend le même dispositif que les secteurs UAa et UAr en cas de façades comportant des ouvertures créant des vues.</p>
<p>UA 9 Emprise au sol</p>	<p style="text-align: center;"><u>Secteur UAa et UAb</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 80% en rez-de-chaussée.</p> <p style="text-align: center;"><u>Secteur UAm et UAr</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p style="text-align: center;"><u>Secteur UAc</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 %. Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée, de commerces ou d'activités artisanales l'emprise au sol pourra être portée à 100 % en RDC (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité).</p>	<p>En UAa et UAb : l'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de développer les commerces de proximité et les activités artisanales en centre-ville.</p> <p>Pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du projet d'aménagement pour les zones UAm et UAr, il n'est pas fixé d'emprise au sol. Ces projets feront l'objet d'opérations d'ensemble.</p> <p>En UAc : la création de ce secteur est notamment justifiée par la mise en place d'une règle d'emprise au sol adaptée à ce secteur. Par ailleurs, l'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces et d'activités artisanales en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de développer les commerces de proximité et les activités artisanales en centre-ville.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu. Le but est de s'adapter aux caractéristiques des terrains.</p> <p>Le secteur UAc est créé.</p>

<p>UA 10 Hauteur</p>	<p>Règles générales :</p> <p><u>Secteur UAa :</u> Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 9 m en façade et 12 m au faîtage. Pour les parcelles situées rue des Tournelles, identifiées sur le plan, la hauteur maximale des constructions dans cette bande de 20 m est de : 9 m en façade et 10 m au faîtage. Au-delà de cette bande : 3 m en façade et 6 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAb :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. Pour les constructions rue Dispan et Chevreul : 12 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAm :</u> Règle générale : 30m (R+8)</p> <p><u>Secteur UAr :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. Règle particulière : Pour les terrains situés en limite avec la Roseraie, la hauteur maximale des constructions en vis à vis de cette limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une verticale d'une hauteur de 3 m située à 5 m de la limite séparative ▪ Une oblique à 45° ▪ Une ligne horizontale plafond de 15 mètres <p><u>Secteur UAc :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. A l'intérieur des emprises identifiées sur le plan de zonage en tant que secteur de hauteur spécifique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles. L'objectif de définir uniquement des règles de gabarit impose de fixer des hauteurs cohérentes avec le bâti existant.</p> <p>En UAa, la volonté de conserver un front bâti, tout en préservant les cœurs d'îlot, notamment le long du Parc Départemental de la Roseraie, ainsi que certaines constructions situées rue des Tournelles, justifie les dispositions règlementaires de cet article.</p> <p>En UAb, une disposition particulière a été instaurée en vue de préserver les caractéristiques actuelles des rues Dispan et Chevreul.</p> <p>Dans le secteur UAr, situé dans la continuité du centre-ville, la hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage. Toutefois, des dispositions particulières ont été instaurées, en vue de protéger les vues sur la Roseraie.</p> <p>En UAc, la règle générale est la même que celle appliquée aux secteurs UAb et UAr. Une règle de hauteur spécifique est néanmoins créée. Afin de marquer un signal d'entrée de ville, il est permis l'édification d'un étage supplémentaire avec une hauteur maximale fixée à 18 mètres pour les constructions situées en angles de rues.</p>	<p>Cet article s'inscrit dans la continuité du PLU. La fixation de hauteurs cohérentes avec le bâti existant est souhaitée afin de respecter les gabarits existants.</p> <p>Le secteur UAc est créé avec un secteur de hauteur spécifique fixé à 18 mètres.</p> <p>En UAm, la règle de hauteur permet un épannelage plus important des constructions (R+1 à R+8) pour libérer de l'espace au sol.</p>
---------------------------------	---	--	---

ZONE UB

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UB 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Règle générale :</p> <p><u>Secteur UBa :</u> La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>Secteur UBb UBc et UBd :</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie), ou en retrait de minimum 2 mètres. Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p style="text-align: center;">➔ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, la façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p>	<p>La volonté est de créer un front urbain sur les grands axes avec des implantations des façades sur rue dans une bande de 2 à 5 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBb, les constructions situées aux divers angles du carrefour de Petit Robinson peuvent s'implanter à l'alignement, pour favoriser l'implantation de commerces.</p> <p>Par ailleurs, une disposition particulière a été instaurée en vue de préserver les sentiers et les voies nouvelles.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UBb est créé pour autoriser les constructions à l'alignement.</p> <p>La modification du PLU introduit les sous-zones UBc et UBd en lieu et place de la zone UBa située à proximité de la gare. La zone UBc se distingue par une hauteur supérieure d'un niveau. Supplémentaire. La zone UBd permet l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si 20% de la SDP sont consacrés à l'activité ou aux bureaux. La règle UB 6 n'est pas impactée.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UB 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Règles générale :</p> <p>➔ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</p> <p>Les constructions devront s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 12 m, un retrait pourra être autorisé, selon les dispositions prévues au 7-3. Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, devront s'y accoler.</p> <p>➔ Dans une bande de 20 à 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement et sur les limites formant fond de parcelle</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p>	<p>Dans une bande de 20 mètres, les constructions s'implantent de limite en limite, en fonction de la largeur façade. Au delà, elles doivent être implantées en retrait. La volonté de conserver un front bâti dense, tout en limitant la densification en cœur d'îlot justifie ces dispositions réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, une disposition concernant les constructions existantes vise à favoriser des évolutions du bâti existant.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
<p>UB 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres, - dans le cas contraire, la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2.5 mètres, 	<p>L'objectif de ces dispositions est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement au sein des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UB 9 Emprise au sol	<p><u>Secteur UBa :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 70% en rez-de-chaussée.</p> <p><u>Secteur UBb :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 100% en rez-de-chaussée.</p>	<p>L'emprise au sol de 50 % fixée dans le secteur UBa est adaptée pour répondre aux caractéristiques de cette zone, qui correspond aux grands axes.</p> <p>L'emprise au sol est fixée à 80 % dans le secteur UBb pour permettre une évolution aux abords du carrefour du Petit Robinson, favorisant notamment la création de commerces et services en rez-de-chaussée.</p> <p>L'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de permettre à des commerces et aux activités artisanales de venir s'installer le long des grands axes.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UBb est créé pour favoriser l'évolution des abords du carrefour du Petit Robinson.</p>
UB 10 Hauteur	<p>UBa et UBb Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement : 13 m au faîtage Au-delà de cette bande : 10 m au faîtage.</p> <p>UBc Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement : R+3+A avec 16 m au faîtage Au-delà de cette bande : 13 m au faîtage.</p> <p>UBd R+3 avec une hauteur maximum de 13m. Deux niveaux supplémentaires, soit R+5 avec une hauteur maximum de 19m, sont admis si la construction comporte au moins 20% de SDP en bureaux ou activités.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement. Par ailleurs, l'objectif de protection des fonds de parcelle justifie la bande de 20 mètres, au-delà de laquelle les retraits sont obligatoires et les hauteurs les moins importantes.</p>	<p>Evolution introduite par la modification du PLU pour les zones UBc et UBd. .</p>

ZONE UC

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).	La forme urbaine de cette zone, caractérisée par des implantations d'habitations collectives sur des grandes parcelles, implique une implantation uniquement en retrait des voies publiques.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UC 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.	Là encore, la forme urbaine de cette zone implique une implantation uniquement en retrait des limites séparatives. Les dispositions prévues en cas de retrait visent à garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement au sein des constructions. Les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots et de limiter les impacts sur le voisinage.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à : - la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres, si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes. - la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2.5 mètres, dans le cas contraire.	Cet article vise à garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UC 9 Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %.</p> <p>Pas de règle pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et pour les travaux de rénovation / réhabilitation.</p>	<p>La forme urbaine au sein de la zone UC implique une limite de l'emprise au sol.</p> <p>La superficie très importante des parcelles justifie une diminution du coefficient d'emprise au sol. Cette diminution s'explique également par la suppression des COS dans la zone.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
UC 10 Hauteur	<p>Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade : 12 m Hauteur faîtage : 15 m</p> <p>En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux. Toutefois, pour le secteur de la Vallée aux Renards, conformément aux dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation, une surélévation correspondant à un étage, au maximum, est autorisée dans le cadre de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale sont inférieures à celles du tissu existant, afin de permettre la réalisation d'immeubles de gabarit à « taille plus humaine » et mieux intégrés dans le tissu de la ville, qui ne connaît pas de hauteurs très élevées.</p> <p>Dans le secteur de la Vallée aux Renards, une évolution de la règle de hauteur maximale des constructions (surélévation correspondant à un étage) est permise pour inciter la réalisation de travaux de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Une règle permettant la surélévation des constructions dans le cadre de travaux de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est introduite pour le secteur de la Vallée aux Renards.</p>

ZONE UD

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UD 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 et 30 mètres, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5m de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6m et 6m pourront être implantés à 5m).</p> <p>Pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22m, ce retrait pourra être réduit à 4m minimum.</p>	<p>En raison des caractéristiques paysagères de la zone UD et de l'intérêt écologique identifié par le SRCE, il est imposé un retrait des façades sur rue dans une bande comprise entre 6 et 30 mètres. Ces dispositions réglementaires permettront des implantations plus souples et la possibilité de choisir le meilleur ensoleillement, tout en protégeant les jardins et cœurs d'îlot.</p> <p>Le retrait imposé est légèrement augmenté pour permettre de développer les espaces verts et faciliter le stationnement à l'avant de la parcelle et ainsi éviter le stationnement sur la voie publique.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions particulières ont été instaurées en vue de permettre des décrochés de façade.</p>	<p>La règle a légèrement évolué mais le fond est maintenu.</p> <p>La modification simplifiée permet un retrait moins important pour les terrains présentant une faible profondeur.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UD 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>➔ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</p> <p>- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m, les constructions s'implantent de limite en limite ou sur l'une des limites (un seul retrait autorisé).</p> <p>- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 m, les constructions s'implantent en retrait ou sur une des limites séparatives latérale, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, devront s'y accoler.</p> <p>➔ Au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement et sur la limite formant fond de parcelle</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p>	<p>2 possibilités en zone UD :</p> <p>- Selon la largeur du terrain, les constructions s'implanteront de limite en limite, sur une des limites ou en retrait, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement. Cette liberté en matière d'implantation doit favoriser la construction dans les 20 premiers mètres d'un terrain de façon à conserver la composition urbaine actuelle.</p> <p>- En revanche au-delà de 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait afin de préserver la caractère paysager de la zone, notamment en fond de parcelle.</p> <p>Le dispositif est ajusté pour favoriser la création de percées visuelles et si possible paysagères vers les fonds de jardins et les cœurs d'îlot verts, qui participent à la confortation de la trame verte.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions particulières sont autorisées pour les constructions existantes, en vue de favoriser des évolutions du bâti existant.</p>	<p>Sur le fond les dispositions sont conservées.</p> <p>Le dispositif est ajusté sur la largeur de terrain dans la bande de 20 mètres jusqu'à laquelle s'applique la règle, qui passe de 15 à 12 mètres.</p>
<p>UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres, - dans le cas contraire, la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2.5 mètres, 	<p>L'objectif de ces dispositions est de garantir une distance suffisante pour assurer un bon ensoleillement des constructions.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p>UD 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à : UDa : 40% UDb : - 40% pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m². - 30% pour les unités foncières supérieures à 300m².</p>	<p>La différence entre ces emprises au sol est justifiée par le caractère particulièrement paysagé de la zone UDb. La volonté est de préserver une densité faible sur les coteaux, en limitant l'emprise au sol des constructions. Cette règle est également justifiée par la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Dans la zone UDb, il est donné un peu plus de souplesse au niveau de l'emprise au sol pour les terrains d'une superficie jusqu'à 300m². Cette évolution permet de donner une plus grande constructibilité pour les petits terrains. Elle permet de réajuster le dispositif qui s'avérait trop contraignant pour les petits terrains.</p>	<p>La règle d'emprise au sol a été déclinée dans le secteur UDb en fonction de la superficie des unités foncières.</p>
<p>UD 10 Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade ou de l'acrotère : 7 m Hauteur faîtage : 10 m</p>	<p>L'objectif de cette règle est de permettre une plus grande diversité des formes de toitures (toitures à pente, toitures terrasse). La règle de hauteur de façade est ajustée pour être mise en cohérence avec la hauteur fixée au faîtage de la construction. L'ajustement des règles de hauteur a pour objectif de garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain de ces quartiers. La volonté est de privilégier la qualité du cadre de vie, d'assurer au mieux la qualité d'insertion des nouvelles constructions dans ces quartiers. Ces secteurs de la commune, s'ils peuvent se densifier, n'ont pas vocation à accueillir une part importante de nouvelles constructions. Le PLU prévoit la mise en œuvre de projets d'ensemble pour d'autres sites en cohérence avec les enjeux supra communaux et métropolitains.</p>	<p>La hauteur au faîtage des constructions a été maintenue, tandis que la hauteur de façade ou de l'acrotère a été diminuée de 9 à 7 mètres.</p>

ZONE UF

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UF 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p>	<p>Les caractéristiques de cette zone destinée à l'accueil d'activités impliquent une implantation uniquement en retrait des voies publiques.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
UF 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Règle générale :</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, ce retrait sera d'au moins 10 m.</p>	<p>Dans le respect des occupations limitrophes, et au regard des caractéristiques des parcelles, il est prévu une implantation en retrait des limites.</p> <p>Par ailleurs, pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, le retrait est plus important afin de créer une « zone de protection » entre les deux zones, permettant de limiter l'impact des nuisances liées aux activités économiques, sur le voisinage.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
UF 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance minimum entre deux bâtiments pour assurer un meilleur fonctionnement.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
UF 9 Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à 80 %.</p>		<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
		<p>Compte tenu de la vocation de la zone, une emprise au sol importante peut être fixée. La quasi-totalité d'une parcelle peut être occupée par un bâtiment d'activités. L'emprise au sol intègre ainsi la possibilité de requalification de la zone. En effet, les constructions de type activité commerciale se caractérisent par une emprise au sol relativement importante.</p>	
<p>UF 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à 15 m. Toutefois, une hauteur de 17 m est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.</p>	<p>Afin d'assurer une insertion cohérente des constructions au sein des zones d'activités, une hauteur de 15 mètres maximum est autorisée pour les futures constructions. Par ailleurs, afin de favoriser une certaine diversité dans les hauteurs de bâtiments et une légère augmentation des volumes bâtis, une disposition permet d'augmenter de 2 mètres, la hauteur sur 25 % de la surface de la toiture.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>

ZONE UG

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UG 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre. (pas de retrait minimum pour les constructions d'intérêt public ou collectif)		
UG 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de 7.2 UG.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.</p> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 ème de la hauteur façade du bâtiment. Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Implantation possible en limite séparative ou en retrait.</p>	<p>Le règlement de la zone UG est assez souple, pour permettre la réalisation du projet, dans le respect du PADD et des orientations de l'OAP :</p> <p>Au niveau de l'article 6 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 mètre au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments de projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;</p> <p>Au niveau de l'article 7 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 mètre au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;</p>	<p>La zone UG a été créée pour permettre la réalisation de la future gare du Grand Paris Express et la mise en œuvre du projet urbain exprimé dans l'OAP.</p> <p>Les modifications simplifiées n°1 et 2 complètent la rédaction des articles 7 et 8 en ce qui concerne les exceptions pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La modification assouplie les règles de distance en UG 7 et 8 pour permettre l'implantation d'immeubles plus haut et moins consommateur d'espace au sol.</p>
UG 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré avec un minimum de 8m si elle comporte des baies et 2,5m dans le cas contraire.		

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
	Pas de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.		
UG 9 Emprise au sol	Non réglementé.		
UG 10 Hauteur	Hauteur maximale de 33m (R+9)	La modification du PLU adapte les hauteurs pour permettre un épannelage des hauteurs plus large (R+3 à R+9) afin de libérer plus d'espace libre au sol et d'espace de pleine terre favorisant la création d'îlots de fraîcheur et pour permettre d'aérer les formes urbaines souvent trop compacte.	

ZONE UL

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UL 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).	De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, la règle est relativement souple : les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales.	Comme à l'article précédent, pour prendre en compte la spécificité des équipements publics, la règle reste souple. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, il est autorisé de s'implanter sur limites ou en retrait.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.	L'objectif est de garantir une distance minimale entre les constructions, tout en sachant que les contraintes de vis-à-vis sont importantes afin d'assurer le confort des usagers.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 9 Emprise au sol	Non réglementé.	De par leur nature, les équipements publics peuvent nécessiter une organisation du bâti particulière. Ainsi pour ne pas gêner la réalisation de ces équipements, aucune règle n'est fixée.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UL 10 Hauteur	La hauteur maximale est fixée à 15 m. Toutefois, une hauteur de 17 m est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.	Afin d'assurer une insertion cohérente des constructions au sein des secteurs d'équipements, une hauteur de 15 mètres maximum est autorisée pour les futures constructions. Par ailleurs, afin de favoriser une certaine diversité dans les hauteurs de bâtiments, une disposition permet d'augmenter de 2 mètres, la hauteur sur 25 % de la surface de la toiture.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.

ZONE UP

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UP 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques, les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p>Sur les voies de desserte locale, l'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum.</p> <p>Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Implantation à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Pour favoriser la réalisation de l'OAP, la règle varie selon le type de rue : sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et la place publique, les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>Sur les voies de desserte locale, l'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p> <p>Introduction, par les modifications simplifiées n°1 et 2, d'une exception pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>
UP 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions seront implantées en limite ou en retrait.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Implantation possible en limite séparative ou en retrait.</p>	<p>Pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre de l'OAP, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.</p>	<p>Introduction, par les modifications simplifiées n°1 et 2, d'une exception pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La modification assouplit les règles de distance en UG 7 et 8 pour permettre l'implantation d'immeubles plus haut et moins consommateur d'espace au sol.</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
UP 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8m si elles comportent des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.</p> <p>Pas de règles édictées pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.</p>	L'objectif est permettre l'implantation d'immeubles de grande hauteur tout en garantissant une distance minimum pour assurer l'ensoleillement des constructions.	
UP 9 Emprise au sol	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <p>Pour les constructions à destination de logement : 50%</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité : 80%</p> <p>Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces...), situées en bordure de la place publique : 100% (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.).</p>	Afin de prendre en compte la destination de cette zone, l'emprise au sol varie selon le type d'occupation du sol. Ainsi, les constructions à usage de logement ont une emprise au sol plus faible que celles à usage d'activités. Une disposition existe pour les constructions situées en bordure de la place publique, qui ont une emprise au sol de 100%. Ces mesures visent à renforcer l'activité économique de la zone et à densifier les abords de la place.	Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.
UP 10 Hauteur	33m (R+9). Possibilité d'édifier 2 bâtiment d'une hauteur totale de 54m.	La modification du PLU adapte les hauteurs pour permettre un épannelage des hauteurs plus large (R+3 à R+9) afin de libérer plus d'espace libre au sol et d'espace de pleine terre favorisant la création d'îlots de fraîcheur et pour permettre d'aérer les formes urbaines souvent trop compacte. Elle permet, pour ce secteur particulier en entrée de ville, l'édification de deux bâtiments de grande hauteur ayant un rôle de marqueur.	

ZONE N

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
N 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Secteur Na</p> <p>Toute construction devra, être édifiée à au moins 2 m de l'alignement (actuel et futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).</p> <p>Secteur Nb</p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de construction.</p> <p>Ainsi, en Na, pour permettre l'implantation des installations légères autorisées en N2 et dans le respect du caractère paysager de la zone, un retrait de 2 m par rapport aux voies publiques est imposé.</p> <p>En Nb, pour permettre l'implantation des constructions d'intérêt général, l'alignement ou un retrait par rapport aux voies publiques est autorisé. Par ailleurs, le retrait est quantifié afin d'améliorer la règle de retrait.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu. Dans le secteur Nb, une précision réglementaire est apportée sur la règle de retrait.</p>
N 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Secteur Na</p> <p>Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur.</p> <p>Secteur Nb</p> <p>Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p>En Na, le retrait est imposé afin de préserver le caractère paysager du site.</p> <p>En Nb, pour permettre l'implantation des constructions d'intérêt général, l'alignement ou un retrait par rapport aux limites séparatives est autorisé. Par ailleurs, le retrait est quantifié afin d'améliorer la règle de retrait.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu. Dans le secteur Nb, une précision réglementaire est apportée sur la règle de retrait.</p>
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Le peu de constructions implantées en zone N et leur nature rendent inutiles la fixation d'une règle à l'article 8.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
N 9 Emprise au sol	<p>Secteur Na</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.</p> <p>Secteur Nb</p> <p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>En Na, compte tenu des constructions autorisées dans cette zone, l'emprise au sol est limitée à 10%.</p> <p>En Nb, les objectifs définis pour ce secteur et notamment le type de constructions futures qui peuvent s'implanter ne nécessitent pas la fixation d'une emprise au sol.</p>	<p>Aucune évolution n'est constatée par rapport au règlement du PLU initial.</p>
N 10	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m au faîtage.</p>		<p>Aucune évolution n'est constatée par</p>

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
Hauteur		Afin de garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 m.	rapport au règlement du PLU initial.

II-3 –AUTRES LIMITATIONS

II -3 1 Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques». Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général sont figurés au document graphique. Les annexes du PLU (annexes informatives) intègrent également le tableau des emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire.

Au regard des besoins en matière d'aménagement et de création de voirie ou de liaison d'une part et au titre des emprises routières d'autre part, 29 emplacements réservés sont prévus dans le PLU. 2 emplacements réservés sont supprimés par la modification simplifiée.

Au total, 3 emplacements réservés sont au bénéfice du Département, pour l'aménagement de la coulée verte départementale et d'une liaison piétonne.

Les autres emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° de réserve	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Av du Général de Gaulle Sentier du Clos Hallé	505 m ²	Liaison piétonne	Commune
2	Boulevard Paul Vaillant Couturier	630 m ²	Aménagement d'espace public	Commune
3	Avenue Flouquet	33 292 m ²	Liaison Parc des Prés	Commune
4	Supprimé (modification simplifiée)	/	/	/
5	Rue Sainte Colombe	3 721 m ²	Aménagement de liaison piétonne	Département
6	L'Haÿ Parc	27 098 m ²	Aménagement de la coulée verte départementale	Département
7	Supprimée (modification n°1)	/	/	/
8	Angle rue de Bicêtre / rue des Marguerites	906 m ²	Aménagement de voirie	Commune
9	Supprimé (modification simplifiée)	/	/	/

10	Rue de Picardie	1 082 m ²	Liaison piétonne	Commune
11	Voie des Postes	1 854 m ²	Aire d'accueil des gens du voyage	ETP n°12
12	Rue Elisée Reclus	67 m ²	Raquette d'accès	Commune

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DES EMPRISES ROUTIÈRES

N° de réserve	Localisation	Observation	Bénéficiaire
13	Rue des Marguerites (élargissement de 10 à 13m par la modification n°1)	13 m	Commune
14	Rue Bronzac	10 m	Commune
15	Rue Elisée Reclus	2 m	Commune
16	Rue Charles Perrault	6 et 10 m	Commune
17	Prolongement de la rue W. Churchill	6 m	Commune
18	Sentier des Closeaux	6 m sur le débouché de la rue de Chalais	Commune
19	Rue Pierre Loti et son prolongement	6 m	Commune

20	Rue des Roux	8 m	Commune
21	Voie des Clochettes	4 m	Commune
22	Sentier du Clos Halé	3,5 m	Commune
23	Sentier du Val	4 m	Commune
24	Rue du 11 novembre – prolongement	10 m	Commune
25	Rue Jean Jaurès	1 m	Commune
26	Rue de Chalais	10	Commune
27	Rue Thuret	10 m	Commune
28	Rue Henri Thirard	10 m	Commune
29	Carrefour du Petit Robinson	12 m	Commune
30	Coulée verte	12 m	Département
31	Rue de Chalais	12 m	Commune
32	Rue Michel Tognini	11m	Commune

Les évolutions par rapport au PLU initial

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les aménagements ont été réalisés, soit parce que les projets envisagés au moment du PLU initial ne sont plus d'actualité.

Par ailleurs, deux emplacements réservés (n°9 et n°10) ont été créés dans la rue Béatrice au titre de la création de voirie.

De plus, deux emplacements réservés dans la rue Henri Thirard (n°28) et au Carrefour du Petit Robinson (n°29) ont été créés au titre des emprises routières.

Enfin, au titre des emplacements réservés indicatifs, deux d'entre eux ont été supprimés :

- Dans le quartier Paul Hochart concernant l'aménagement d'une voie de desserte ;
- Dans les rues Marc Sangnier et Léon Blum concernant l'aménagement d'une place publique.

Un emplacement réservé indicatif a été créé rue Lallier pour la création de voies dans le cadre de la réalisation du quartier de la future gare.

II -3 2 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic et sont identifiés sur le document graphique.

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Au titre de la protection des espaces verts et paysagers ainsi que des cœurs d'îlots verts, les parcs et les espaces verts les plus remarquables ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic et sont identifiés sur le document graphique (cœurs d'îlots verts à préserver).

Pour assurer la protection des espaces verts et des arbres isolés identifiés les dispositions suivantes sont applicables :

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

II -3 3 Les Espaces Boisés Classés identifiés et délimités au titre des dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113-1 et suivant du code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (articles L 153-31, L. 153-32, L. 153-33, L. 153-34, L.153-35 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : le parc départemental de la Roseraie, les espaces à l'angle des avenues Larroumes et Henri Barbusse, les espaces verts de la résidence face à la place Léon Jouhaux, les espaces verts dans le quartier des Jardins Parisiens, et l'espace à l'angle de l'avenue Aristide Briand et de la rue Bronzac.

II -3 4 Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifiés et délimités au titre des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD fixe comme objectif de « soutenir la création et la reprise de commerces et favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants » accompagné d'une orientation visant la redynamisation des quartiers en préservant et en développant les commerces de proximité. Afin de traduire cet objectif, des linéaires commerciaux créés dans les quartiers du centre-ville (autour de la place de l'Église et dans les rues Jean Jaurès, Aristide Briand, et Dispan), du Petit Robinson (Carrefour du Petit Robinson) et de la Vallée aux Renards (rue Marc Sangnier et avenue de la Liberté), sont identifiés sur le plan de zonage.

Les dispositions fixées aux articles 2 des zones UA et UB précisent les obligations.

II -3 5 La dérogation à l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'une division est envisagée, les règles des articles 6 à 9 sont appliquées au regard du terrain d'origine et non au regard des futurs terrains issus de la division. Cette disposition est de nature à générer la réalisation de projets dont la forme urbaine peut être très différente de celle attendue au regard des objectifs du PADD et des dispositions réglementaires fixées. Pour pallier ce

risque, le règlement instaure une disposition qui permet de conserver l'application de la règle fixée aux articles 6 à 9 à chacun des lots, dans les zones UB, UC et UD : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots ».

La mise en place de cette règle permet, en cas de division et de copropriété, d'avoir une évolution des constructions et donc des formes urbaines qui restent cohérentes avec l'identité de ces secteurs et des principes d'évolution attendus et fixés dans le PADD.

DEUXIEME PARTIE

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

À travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des orientations pour le développement futur du territoire ont été définies. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus. Elles conforteront ou modifieront l'état initial du territoire tel qu'il est analysé dans le diagnostic du PLU. L'évaluation des orientations générales, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement de la ville.

De même, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement. Les effets attendus et leur impact sont révélés. Les orientations données pour chaque projet répondent à des principes d'aménagement généraux et ne sont pas définitivement établies. Pour ces projets d'aménagement, seules les fonctions urbaines de ces secteurs sont déterminées sans préciser le contenu de l'opération (disposition des bâtiments, des espaces publics,...).

Les incidences relevées sur l'environnement présentent les conséquences des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain. Certaines des opérations devront, par la suite, faire l'objet d'études plus fines et seront encadrées par d'autres dispositions réglementaires ; études d'impact, dossier « Loi sur l'eau »,...qui permettront de mesurer et de quantifier plus précisément l'impact du projet sur l'environnement.

I – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD s'organise autour de trois objectifs :

- **L'Haÿ-les-Roses, une ville au quotidien**
- **L'Haÿ-les-Roses, une ville à l'identité préservée**
- **L'Haÿ-les-Roses, une ville dynamique au cœur d'un territoire de projets**

L'HAÿ-LES-ROSES, UNE VILLE AU QUOTIDIEN

L'Haÿ-les-Roses souhaite se développer en tant que territoire de mixité : la mixité fonctionnelle, la mixité sociale et la mixité intergénérationnelle.

Il s'agit d'une part de développer la mixité fonctionnelle sur le territoire, notamment le tissu économique orienté vers la « ville numérique », et d'autre part de développer une offre de logements diversifiée en typologie, et qui soit à destination aussi bien des jeunes que des moins jeunes. Il s'agit aussi de recréer du lien social à travers la culture et l'environnement.

Par ailleurs, un des objectifs du projet est de renforcer les liaisons est-ouest de la ville, afin de recréer une unité au sein du territoire, aujourd'hui coupé en deux par l'A6.

Globalement ces enjeux généraux s'inscrivent dans une démarche vertueuse au regard de l'environnement et plus transversalement au regard des enjeux du développement durable en associant dans un même projet le volet social, économique et environnemental.

Le PADD décline plusieurs orientations à l'intérieur de cet axe :

Axe 1 : favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens

Cette orientation va permettre de favoriser une offre de logements diversifiés au sein de la commune et plus largement d'une offre d'hébergement répondant à la diversité des besoins des habitants actuels et futurs. Cette orientation a un impact tout à fait positif au regard de la réponse aux besoins en logements, du point de vue de l'environnement l'impact est plus mitigé en raison de la densification de l'espace urbain. Il conviendra de veiller à la qualité urbaine des projets et à la nécessité d'y intégrer la dimension environnementale. Dès à présent les OAP intègrent ces éléments.

Axe 2 : soutenir la rénovation du parc de logements

Cette orientation a un impact positif sur l'environnement en permettant une rénovation et une réhabilitation du parc de logements existants capable de redonner une qualité énergétique à ces constructions.

Axe 3 : renforcer l'attractivité de la ville par de meilleurs services et de nouveaux équipements

L'enjeu qui vise à équilibrer les équipements par rapport aux évolutions de l'habitat à un impact positif sur l'environnement dans la mesure où, au-delà de la nécessaire réponse aux besoins, il permet de créer à l'échelle de la commune, donc à proximité des habitants une offre diversifiée d'équipements qui réduit d'autant les besoins de déplacements et favorise les modes de déplacements doux.

Axe 4 : favoriser les déplacements interquartiers avec un plan de circulation repensé et une offre de parkings en centre-ville

Cette orientation vise à repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et en fluidifiant la circulation dans la commune, ceci à un impact positif sur l'environnement en réduisant l'émission de gaz à effet de serre. Par ailleurs, dans cette orientation sont développés les objectifs visant à aménager les circuits de circulations douces pour relier les différents quartiers et améliorer l'accessibilité des équipements.

Axe 5 : soutenir la création et la reprise de commerces et favoriser la rénovation et la commercialisation des locaux vacants

Cette orientation n'impacte pas directement l'environnement pour autant elle aura un effet positif en confortant la diversité des fonctions à l'intérieur de l'espace urbain ce qui contribuera à la limitation des déplacements en voiture au bénéfice des déplacements doux.

Axe 6 : favoriser l'attractivité du centre-ville

L'orientation porte une ambition forte pour l'évolution du centre-ville qui est, par ailleurs, développée et précisée dans une OAP. Les impacts positifs de cette évolution pour le bien-être des habitants sont tout à fait majeurs. En termes d'environnement, si certains impacts peuvent être mitigés du fait notamment de la densification, la prise en compte des déplacements doux, la préservation des espaces verts et la volonté de mettre en œuvre un projet urbain très qualitatif développant une démarche de haute qualité environnementale sont autant d'éléments favorables à l'environnement .

L'HAÿ-LES-ROSES, UNE VILLE À L'IDENTITÉ PRESERVÉE

L'Haÿ-les-Roses souhaite préserver le cadre de vie actuel du territoire, en améliorant l'aménagement paysager de la ville, en protégeant et mettant en valeur le patrimoine, mais aussi en continuant d'intégrer le plus finement possible les risques et nuisances existants dans les projets d'aménagement.

Globalement ces enjeux généraux s'inscrivent dans une démarche vertueuse au regard de l'environnement en abordant la valorisation du paysage et de la trame verte et bleue tout en prenant en compte la problématique des risques et des nuisances.

Axe 1 : renforcer la trame verte, en particulier dans les espaces collectifs des grands ensembles résidentiels

Cette orientation est au cœur de la protection de l'environnement ; elle vise à préserver des espaces verts de proximité, à en créer de nouveaux notamment dans les quartiers éloignés de la Roseraie.

Elle intègre également les enjeux liés au réaménagement de la "Vanne" et de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas, autant d'orientations à l'impact très positif pour l'environnement et la préservation de la trame verte et bleue à l'échelle de la ville.

Axe 2 : protéger et mettre en valeur le patrimoine vert, bâti et archéologique

Cet axe affirme la nécessité de prendre en compte et de préserver le patrimoine de la ville sous toutes ses formes. Son impact positif sur l'environnement est tout à fait important notamment à travers la prise en compte des éléments du patrimoine naturel constitutifs de la trame verte et bleue du territoire (coteaux, vallée de la Bièvre, parc de la Roseraie ...).

Axe 3 : requalifier les entrées de ville et renforcer l'identité du territoire

Cet axe se donne comme objectif d'aménager les entrées de ville afin de créer une identité visuelle à la commune, en structurant l'espace urbain, en améliorant la signalétique et en développant le patrimoine paysager ce qui a un impact très positif sur l'environnement. L'axe prévoit également, en complément du PLU une révision du règlement local de publicité (RLP) ce qui, là encore, aura un impact sur l'environnement visuel dans la commune.

Axe 4 : prendre en compte les risques et nuisances

Cet axe aborde le volet environnement sous ses aspects nuisances et risques. La principale source de nuisances au titre du bruit ou de la pollution de l'air provient de l'autoroute A6. Même si la ville n'a pas compétence en la matière pour atténuer ses nuisances, elle affirme sa volonté de voir ses questions prises réellement en compte par les partenaires concernés Etat et Région. Une action dans ce domaine est indispensable et doit pouvoir déboucher sur une évolution environnementale positive pour la santé des habitants et leur qualité de vie.

Au regard des risques le PADD affirme la nécessité de lutter contre les risques d'inondations liées au ruissellement, ce qui a un impact positif sur l'environnement au même titre que les efforts prévus en matière d'assainissement.

Axe 5 : mener une véritable politique de gestion communale répondant aux critères du développement durable (Agenda 21)

Le PADD développe un axe spécifique sur la thématique de la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et la volonté de tendre vers l'excellence environnementale, surtout dans les bâtiments communaux et les nouvelles constructions.

Plus largement il encourage toutes les initiatives permettant les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables telles que la géothermie. Cet axe constitue une orientation forte en faveur de l'environnement.

L'HAÏ-LES-ROSES, UNE VILLE DYNAMIQUE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE DE PROJETS

Cet axe du PADD doit permettre d'ancrer le projet de territoire dans son environnement en mutation. En effet, avec la création du Grand Paris, le CDT Campus Sciences et Santé et le projet de Vallée scientifique de la Bièvre, L'Haÿ-les-Roses se doit de constituer un maillon du développement, tout en gardant son identité. Cette démarche locale inscrite dans un projet global ambitieux, conduit à générer des impacts majoritairement très positifs sur l'environnement notamment en matière de transports et plus largement de mobilité.

Axe 1 : Relier le territoire aux pôles alentours

Dans le cadre d'une démarche à l'échelle du territoire large, le PADD affirme l'ambition de recréer du lien entre les différents quartiers et les pôles d'attractivité tels que le centre-ville et la future gare du Grand Paris Express (GPE).

Il vise également à renforcer les accès vers les gares existantes et futures (RERB, TVM, Tram T7, future ligne 14 du GPE). Toute cette démarche et sa mise en œuvre à court et moyen termes auront des impacts positifs sur l'environnement par le développement de l'utilisation des transports en commun et des modes doux, limitant d'autant l'émission de gaz effet de serre.

Axe 2 : Répondre aux besoins en logements spécifiques

Le développement de logements destinés à des publics spécifiques n'a pas d'impact direct sur l'environnement. Pour autant en rapprochant les lieux d'hébergement des lieux d'études ou de travail cela permet de réduire les besoins en déplacements quotidiens ce qui ne peut être que positif pour la qualité de l'environnement.

Axe 3 : Faire de L'Haÿ-les-Roses une ville à la pointe de la création d'entreprises afin de générer les emplois de demain

Le PADD affirme la volonté de la ville d'engager une réflexion avec les pôles économiques voisins, MIN de Rungis, Sogaris, Aéroport d'Orly, Campus Grand Parc... (Pôle de recherche et de développement économique autour de l'Institut Gustave Roussy) dans le but de participer activement au développement de ces zones génératrices d'emplois. Il s'agit d'une démarche dont la priorité n'est certes pas l'environnement mais à travers le développement d'un projet économique territorial la ville s'inscrit dans une démarche de développement durable bénéfique pour l'environnement.

Axe 4 : Préparer l'implantation d'un pôle économique aux abords de la future gare des « Trois communes » (métro ligne 14)

Cet axe dans la continuité du précédent exprime la volonté de développer autour des pôles de transport une diversité des fonctions associant habitats et activités économiques. La densification de ces secteurs impacte l'environnement mais permet de développer un mode d'évolution durable du territoire en valorisant les atouts majeurs que constitue le réseau de transports en communs tout particulièrement au travers des projets du GPE.

II – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

LE GRAND CENTRE-VILLE

Actuellement, le centre-ville de l'Haÿ-les-Roses ne joue pas suffisamment son rôle d'échange et de centralité pour l'ensemble de la ville. L'A6 et le boulevard Paul Vaillant-Couturier constituent des coupures fortes du territoire.

Afin d'atténuer ces difficultés, la ville entend développer le rôle fédérateur du centre-ville, à travers la qualification de ses espaces publics.

En ce sens, ce vaste secteur de projet a pour objectif principal de créer au cœur de l'Haÿ-les-Roses un réel centre à vivre. Les principes d'aménagement retenus s'appuient sur une extension du centre vers l'Est qui contribuera à diminuer l'effet de coupure urbaine entre l'Est et l'Ouest de la ville. Cette extension sera mise en place par la requalification des axes de communication et la création de nouvelles centralités. Les incidences sur l'environnement de cette OAP devraient être positives puisque l'opération vise à valoriser le paysage urbain et à requalifier des espaces aujourd'hui peu lisibles ou mal intégrés dans le tissu urbain.

La place de l'Eglise constitue un élément fort dans le projet municipal du centre-ville. La création d'un espace public organisé et aménagé pour mettre en valeur l'église et l'entrée de la Roseraie constituent une démarche qualitative qui va dans le sens d'une amélioration de l'environnement. L'apport de nouveaux logements, équipements, commerces et services répondra au nécessaire développement de l'animation du centre-ville. L'aménagement d'un parc de stationnement public favorisera le bon fonctionnement du secteur.

L'opération du centre-ville permettra également la mise en valeur d'une partie du patrimoine historique de la ville par l'aménagement de la rue des Tournelles.

Le passage de **la promenade de la Vanne** constitue un atout pour le centre-ville. Les projets portant sur l'aménagement de la promenade renforcent son statut de coulée verte et lui donnent une réelle continuité piétonne nord-sud. Cet axe a un rôle important d'espace vert dans le territoire. Il se situe sur l'emplacement de l'aqueduc de la Vanne. Sa préservation et sa mise en valeur paysagère font partie intégrante du PLU. A terme, l'aménagement de la promenade assurera un lien de qualité entre les différents quartiers traversés. La coulée verte a également un rôle important, en tant qu'espace végétalisé, dans l'infiltration des eaux pluviales et participe à la biodiversité du milieu urbain (essences végétales diversifiées, faune urbaine).

Ce projet de grand centre-ville se développera sur des espaces entièrement urbanisés à ce jour. Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement et devront respecter les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des déchets, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. La géothermie sera également l'énergie imposée en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux.

LE QUARTIER « ENTRÉE DE VILLE / PAUL HOCHART »

L'aménagement du quartier « Entrée de ville / Paul Hochart » propose une restructuration profonde de la pointe Est de l'Haÿ-les-Roses. Ce quartier est aujourd'hui un espace enclavé et peu lisible en termes d'organisation urbaine. Il est encadré par des grands ensembles et par des voies de circulation importantes (RN 7 et rue Paul Hochart). La restructuration de ce secteur sera effectuée dans le cadre du projet « Entrée de ville - Paul Hochart ».

Le site accueillera des logements, des activités et des commerces dans un cadre urbain renouvelé de qualité. La conception urbaine du site aura pour caractéristiques principales :

- Créer un front bâti sur la RN7 permettant d'accueillir de nouvelles activités économiques ;
- Aménager un espace public d'entrée de ville ;
- Se servir de la coulée verte comme un vecteur de la qualité paysagère ;
- Faciliter les circulations internes, de desserte locale du quartier ;
- Proposer une trame paysagère favorisant les ouvertures visuelles, depuis la rue Paul Hochart vers la coulée verte.

Le paysage urbain sera valorisé grâce à des constructions contemporaines et une restructuration du maillage de l'îlot : nouvelles voies de desserte locale, cheminements piétons, percées visuelles. Le renouvellement urbain de cet espace permettra de recomposer un secteur de la ville aujourd'hui en souffrance et de mieux structurer les limites entre voies et parcelles bâties. La création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RN 7 renforcera le statut d'entrée de ville. Le projet prendra également en considération les impacts visuels des implantations commerciales en façade de la RN 7 et, ceci, conformément aux objectifs du PADD.

Un effort important sera également apporté à la structuration de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, afin de mieux gérer les circulations, de valoriser les alignements d'arbres et d'offrir une plus grande place aux piétons. Le traitement de cette voie viendra se situer en complémentarité de l'aménagement de la RN7. La rue Paul Hochart, ainsi valorisée, contribuera à l'ossature des axes structurants de la ville. Des discussions sont en cours avec le Conseil général du Val-de-Marne, afin de lui attribuer le statut de voie départementale. Sa situation en limite de commune, avec Chevilly-Larue et l'importance des déplacements qu'elle autorise justifient cette démarche.

Enfin, cette opération de renouvellement urbain s'accompagne de l'implantation d'un tronçon de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas réalisée par le Conseil Général du Val-de-Marne. Ce projet départemental constituera, dans sa globalité, un axe de verdure de 14 km au coeur d'une zone urbanisée entre la vallée de la Bièvre et le parc des Lilas en passant par le parc départemental des Hautes Bruyères. Sur le secteur de projet, la coulée verte se placera sur la limite communale entre l'Haÿ et Villejuif et s'intégrera dans le projet de ZAC : la place

en entrée de ville du projet et l'îlot urbain seront traversés par la coulée verte départementale. En reliant différents pôles des villes traversées, la coulée verte vise à développer l'usage des circulations douces pour les loisirs ou certains déplacements quotidiens. Un réseau secondaire transversal de liaisons piétonnes sera également mis en place entre la coulée verte, la rue Paul Hochart et Villejuif.

En arrière du quartier d'habitat collectif et dans le prolongement de la coulée verte, des logements seront réalisés sous la forme de plots, permettant la réalisation de façades, à la fois sur la coulée verte et la rue Gustave Charpentier, dont le statut deviendra public. Leur réalisation se fera dans un objectif de mixité sociale au cœur du quartier. Ils remplaceront l'actuel parking semi-enterré, inutilisé et dégradé. Ces constructions devront s'intégrer dans le paysage urbain, entre les immeubles de logements et la future coulée verte départementale. Les alignements d'arbres sont maintenus.

En termes de paysage urbain, un large épannelage des hauteurs viendra atténuer l'impact des tours dans le paysage tout en créant une transition visuelle jusqu'à la RN7. Il permettra de privilégier des espaces plus aérés.

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement et devront respecter les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des déchets, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. La géothermie sera également l'énergie imposée en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux.

LA VALLÉE AUX RENARDS

Construit à partir des années 50-60, le quartier de la Vallée aux Renards souffre aujourd'hui d'un manque de lisibilité. Cette opération couvre un secteur de plus de 10 hectares. Cette orientation d'aménagement devrait avoir une incidence positive sur l'image du quartier et participer à son désenclavement par rapport au reste de la ville en le dotant de nouveaux équipements et services de proximité.

L'OAP définit des principes d'aménagement très favorables à l'environnement d'une part au travers de la volonté de conserver des espaces paysagers et plantés dans le quartier, d'autre part par la volonté de développer un maillage de liaisons douces favorisant les déplacements dans le quartier et son ouverture sur le reste de la ville.

Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau public d'assainissement et devront respecter les dispositions réglementaires du PLU en matière de gestion des déchets, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. La géothermie sera également l'énergie imposée en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux.

LA FUTURE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'appuie sur l'arrivée de la future station des Trois Communes de la ligne 14 du Grand Paris Express. Elle encadre les évolutions de ce secteur en fixant les enjeux du renouvellement urbain qui accompagnent la création de cette nouvelle gare et les impacts en matière de déplacements qu'elle va générer.

En termes d'environnement, la mise en œuvre de l'OAP va générer des impacts allant de très positifs à mitigés voire négatifs pour certains. Il s'agit en effet d'un projet qui s'appuie sur la création d'un nouveau réseau de transport à l'échelle régionale qui va induire la création d'une nouvelle gare sur le territoire communal. Ce point est très positif en matière de déplacements urbains. La création de la gare s'accompagne d'un renouvellement urbain ambitieux du secteur, intégrant une densification qui impacte l'environnement de manière mitigée à ponctuellement négative. Pour autant les impacts positifs sont largement prépondérants en matière de déplacements : transports en commun, déplacement doux, création d'un nouveau maillage à l'échelle du quartier. Toutes ces évolutions auront également de répercussions favorables à l'échelle de la ville et des territoires voisins.

III – LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Le dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit) a été élaboré pour traduire et mettre en œuvre les objectifs du PADD et les orientations des OAP.

En termes d'impact sur l'environnement, le plan de zonage identifie des zones N et des zones U. Les zones N permettent d'assurer la protection naturelle des espaces verts majeurs du territoire communal et notamment le parc de la Roseraie. Cette délimitation a un impact très positif sur l'environnement en cohérence avec les objectifs du PADD.

Au-delà de la délimitation des zones N, les espaces paysagers et les cœurs d'îlots ont également fait l'objet d'un repérage cette fois au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition permet à la fois de préserver des espaces constitutifs de la trame verte du territoire communal, de préserver ou reconstituer des corridors écologiques et enfin de participer activement à la gestion des eaux pluviales en favorisant les possibilités d'infiltration à la parcelle, limitant ainsi les problèmes de ruissellement, notamment sur le coteau.

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 4 et 13. Les articles 9, 10 et 12 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Les préconisations des articles 4 visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune. Le PADD oriente le projet vers un encouragement aux économies d'énergies et à l'utilisation d'énergies renouvelables. L'Haÿ-les-Roses utilise la géothermie (énergie renouvelable et non polluante provenant de la chaleur naturelle de l'eau circulant dans l'écorce terrestre) depuis 1985. Le PADD propose donc d'appliquer le recours à cette forme d'énergie propre, économique et inépuisable. Cette disposition est rappelée à l'article 4 de chaque zone.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et ainsi permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi à éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

L'article 12 fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction.

Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de bureaux et de logements. La surface destinée au stationnement des vélos est réglementée en fonction du nombre et de la taille des logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture, respectueux de l'environnement.

L'article 13 fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers.
- des superficies minimales d'espaces libres traités en perméable et en espaces de pleine terre (variable suivant les zones).

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune.

Au-delà des règles transversales, le dispositif réglementaire intègre de nombreuses dispositions spécifiques ayant un impact favorable sur l'environnement.

Dans le règlement du PLU, le boulevard de la Vanne est classé en zone naturelle, où seuls les aménagements liés à la gestion de l'aqueduc sont autorisés.

Les terrains jouxtant la Bièvre et l'aqueduc de la Vanne sont soumis à des règles strictes de constructibilité, à travers un zonage spécifique (*): article 6 de la zone UD : aucune construction (mises à part les constructions de moins de 10 m²) ne sera autorisée à moins de 10 mètres des limites de ces deux éléments naturels et paysagés. Le zonage a pour objet de donner plus de respiration à ces promenades. Par ailleurs, les dispositions de l'article 13 imposent de conserver des zones de pleine terre nécessaires pour l'infiltration des eaux pluviales.

Le projet de coulée verte départementale, dans la partie Est de la ville, au-delà de l'autoroute, permettra d'offrir un espace public paysager aux habitants et aura un impact positif en termes d'environnement et de valorisation de cadre de vie pour les quartiers de Lallier-Paul Hochart et du Jardin Parisien.

Le relief de la commune offre des points de vue remarquables sur la vallée de la Bièvre et depuis le fond de vallée vers les hauteurs de L'Haÿ-les-Roses. Le PADD et le règlement du PLU veillent à protéger et mettre en valeur ces perspectives visuelles, notamment grâce aux règles de hauteurs et d'implantations fixées dans ces zones (articles 9 et 10 des règlements de zones). L'emprise au sol maximale est fixée à 30% pour les secteurs d'habitat du coteau (zone UDb) et 40% pour ceux du plateau (UDa).

Par ailleurs, les règles d'implantation des principales zones urbaines ont été élaborées dans un souci constant de protéger les cœurs d'îlots. Elles ont également comme objectif de limiter les risques d'inondation dans la vallée en agissant sur la constructibilité des fonds de parcelles, et donc sur l'imperméabilisation des sols.

Sur le coteau, les règles de constructibilité de chaque zone permettront de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans les fonds de parcelle.

Le traitement des grands axes (boulevard Paul Vaillant-Couturier, rues Paul-Hochart, rue H.Thiard et Jean Jaurès) ira également dans le sens de la lutte contre les nuisances sonores liées au trafic automobile, puisque le front bâti à créer permettra d'isoler et de protéger les constructions situées à l'arrière.

Dans le respect de la mixité des fonctions urbaines, le PLU gère la proximité de certains usages différents, comme la présence de certains types d'activités économiques contiguës à des secteurs d'habitat. Afin de limiter les risques et nuisances, le PADD propose d'assurer une transition entre les différents types d'occupation du sol. Ainsi, l'implantation d'activités incompatibles et à risques sera évitée dans les zones d'habitation. Lorsque cela ne pourra pas être évité, une « zone de protection », identifiée sur le plan de zonage, permettra d'assurer une transition franche entre les deux zones.

Les sentiers déjà existants sur la commune devront conserver leur vocation et leur caractère. Ces cheminements participent à la vie locale des quartiers et sont des repères quotidiens pour les habitants. Au niveau de la traduction réglementaire, leur préservation est assurée, notamment par des dispositions particulières (à l'article 6 de la zone UB, par exemple).

LES INDICATEURS DE SUIVI

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon 2030. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,

Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement, activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement sont ici pris en compte.

Le suivi d'indicateurs ou de prescriptions en matière d'environnement.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m ² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune	Annuelle
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m ² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de personne à la recherche d'un emploi	INSEE CCI du Val-de-Marne Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD du Val-de-Marne	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD du Val-de-Marne	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIEVD : Syndicat Intercommunal d'Exploitation et de Valorisation des Déchets	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m ³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m ³	Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF) ARS	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 		
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) 	Commune DRIEA – UT 94 INPN Conseil Départemental	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DRIEA – UT 94	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Véolia	Annuelle
Les stations d'épuration	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration 	(SIAAP) pour le traitement à la station d'épuration Seine amont à Valenton (Val-de-Marne)	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de l'âge des constructions, - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME, - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle

Plan **Local d'**Urbanisme de L'**Hay**-les-Roses

Evaluation environnementale de la modification n°1

Août 2021



Sommaire

1. Préambule et méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale	4	3.6 Nuisances (sonores et qualité de l'air)	72
1.1 Préambule.....	4	3.7 Gestion de l'eau	74
1.2 Méthodologie.....	7	3.8 Risques naturels et technologiques	74
2. Etat Initial de l'Environnement	8	3.9 Gestion des déchets	76
2.1 Paysage et patrimoine	8	4. Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU, et incidences dans ces zones	77
2.2 Milieux écologiques et Trame Verte et Bleue.....	13	4.1 Analyse des incidences sur les sites Natura 2000	77
2.3 Transport et déplacements	18	4.2 Autres zones susceptibles d'être impactées : ZNIEFF	77
2.4 Energie, climat et qualité de l'air	28	5. Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement nationaux, communautaires ou internationaux	78
2.5 Gestion de l'eau	36	5.1 Objectifs en matière de protection de la biodiversité.....	78
2.6 Risques naturels et technologiques	44	5.2 Objectifs en matière de transition énergétique.....	78
2.7 Nuisances	51	5.3 Objectifs en matière de gestion écologique de la ressource en eau....	79
2.8 Gestion des déchets	54	5.4 Objectifs en matière de santé publique.....	80
2.9 Synthèse des enjeux.....	59	6. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes	81
3. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures	61	6.1 Documents, plans ou programmes avec le PLU doit être compatible..	81
3.1 Consommation d'espaces	62	6.2 Documents, plans ou programmes avec le PLU doit prendre en compte	85
3.2 Paysage et patrimoine	63	7. Indicateurs de suivi	87
3.3 Milieux naturels et biodiversité	68	8. Résumé non technique	89
3.4 Energie et climat	69		
3.5 Transport et déplacements	71		

8.1 Préambule et méthodologie	89
8.2 Etat Initial de l'Environnement.....	91
8.3 Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures.....	96

1. Préambule et méthodologie de réalisation de l'évaluation environnementale

1.1 Préambule

La présente évaluation environnementale du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses a été réalisée à la suite d'une décision « au cas par cas » de la MRAe, datée du 6 mai 2021, qui a décidé de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale principalement afin que les incidences potentielles de la suppression des seuils maximums de hauteurs bâties dans les zones UG, UP, et UAm puissent être justifiées et approfondies, notamment en termes de paysage, de déplacements, de consommations énergétiques, et de pollutions associées.

A la suite de cette décision, le projet de modification du PLU a été modifié principalement pour atténuer l'impact paysager, notamment en re-plafonnant les règles de hauteur sur les zones UAm, UG et UP. Cette modification a conduit la MRAe à formuler un nouvel avis en date du 23 août 2021 exonérant la procédure de modification du **PLU d'une évaluation environnementale**.

Néanmoins, la ville et l'EPT ont souhaité réaliser cette évaluation afin de développer les mesures de compensation **pouvant être mises en œuvre à la suite des modifications envisagées**. Cette étude sera jointe au dossier de modification du PLU.

Lors du projet initial, les modifications envisagées concernaient essentiellement les **zones qui font l'objet de projets d'aménagement en ZAC ou en concession et ont fait ou font actuellement l'objet d'une étude d'impact (ZAC « entrée de ville Paul Hochart », ZAC « Lallier Gare 3 communes », concession d'aménagement Locarno)**. Ces zones du PLU sont respectivement la zone UP, UG et UA m.

Le projet de modification porte également sur la modification de la hauteur de la zone UB contiguë **à la future gare du grand Paris en permettant l'ajout d'un attique** en zone UBc et de 2 niveaux supplémentaires en zone UBd si au moins 20% de la SDP est consacrée à de **l'activité**.

L'ensemble des points faisant l'objet de la présente modification sont listés ci-après.

Zone UP (ZAC Paul Hochart) et zone UG (ZAC Lallier gare):

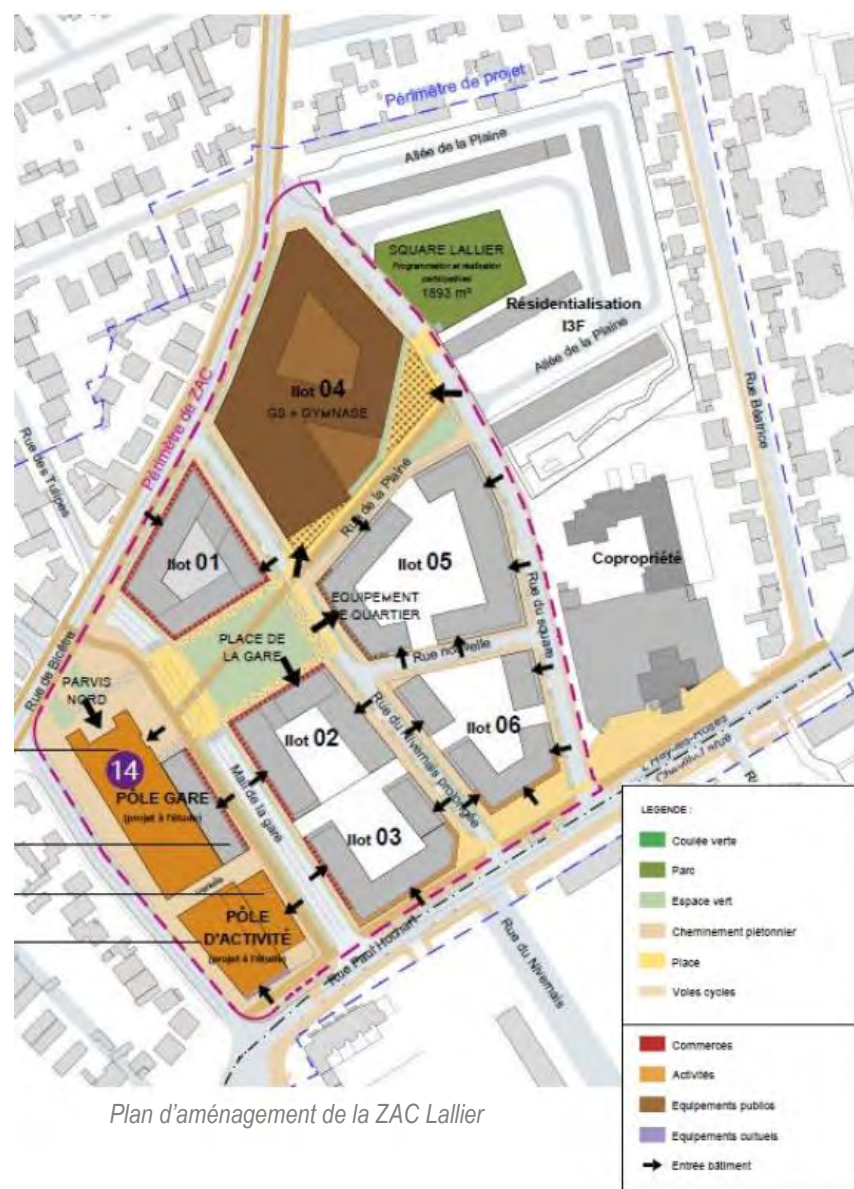
- Suppression de la règle de hauteur pour permettre, tout en gardant la densité du projet **approuvé par l'ANRU**, un épannelage plus large des constructions et ainsi favoriser la libération de **l'espace au sol**, l'agrandissement des espaces libres, dans le but de **privilégier des opérations d'urbanisme** moins compactes et favoriser les îlots de fraîcheur.

- **Modification des règles d'implantations par rapport aux limites** séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur **un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées**.

-Modification de **la règle du stationnement (article 12) pour supprimer l'obligation de réaliser des places visiteurs** pour les logements et pour assouplir les obligations de stationnement pour les commerces.



Plan d'aménagement de la ZAC Paul Hochart



Plan d'aménagement de la ZAC Lallier

Zone UAm (concession d'aménagement Locarno)

- Suppression de la règle de hauteur pour permettre, un épannelage plus large des constructions **et ainsi favoriser la libération de l'espace au sol, l'agrandissement des espaces libres**, dans le but de privilégier des opérations **d'urbanisme moins compactes** et favoriser les îlots de fraîcheur.

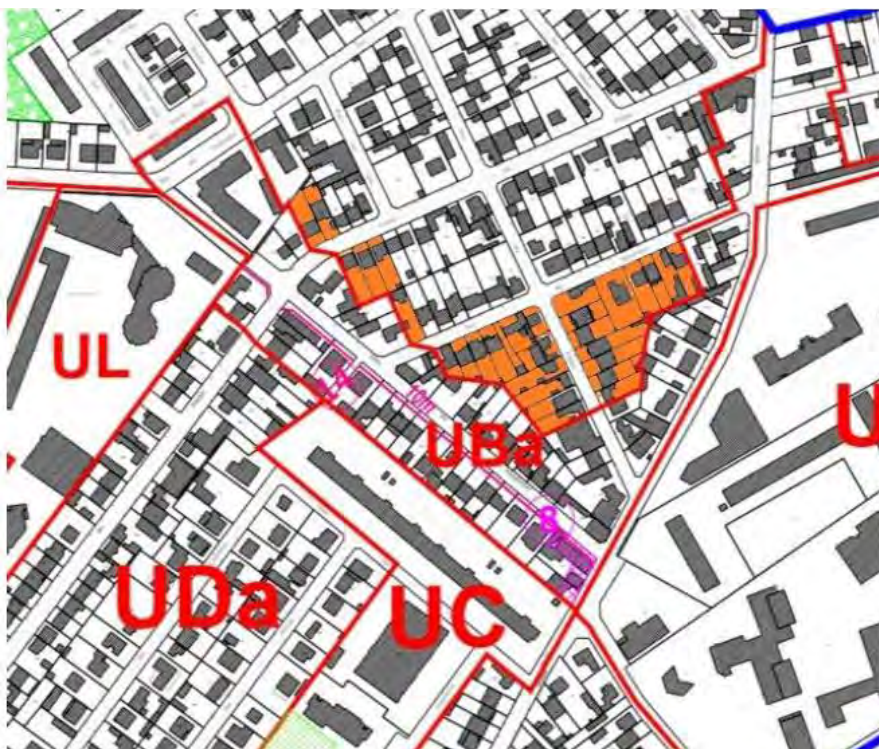
- **Modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives** (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur un **assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées**.



Plan d'aménagement du secteur Locarno – document de travail non définitif

Zone UBc et UBd

La modification introduit la création de deux sous zones UBc et UBd qui remplacent l'actuelle zone UBa tout en l'élargissant. Ces deux sous zones se distinguent par des hauteurs légèrement différentes (1 attique supplémentaire pour UBc, 2 niveaux supplémentaires en UBd si 20% de la SDP est consacrée à l'activité).



Autres

Sur le plan de zonage, est modifiée la bande de retrait des constructions par rapport au lit de la Bièvre.

2 nouveaux emplacements réservés sont créés, un modifié et un autre supprimé.

1.2 Méthodologie

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux prioritaires à l'échelle de la commune et surtout à l'échelle des secteurs de modification que sont le secteur de la future gare de la ligne 14 et de la ZAC Lallier, de la ZAC Hochart et du secteur Locarno. A noter que l'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base des études d'impacts réalisées pour chacun des sites de projet, d'études bibliographiques, d'entretiens, notamment les services de la commune. L'avis de la MRAe a également guidé les réflexions sur les enjeux.

Dès la formulation de la demande dans le cadre de la procédure au « cas par cas », des mesures avaient été réfléchies afin d'éviter et de réduire des incidences négatives. Ces dernières ont été réfléchies dans le détail et transcrites au sein du projet lors de l'élaboration de l'évaluation. Ainsi, un travail important de co-construction a été réalisé afin d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation au fil des réflexions, grâce à des échanges techniques avec la collectivité.

Il est à noter que ces mesures ont également été concertées avec la MRAe. Suite à ces échanges, la MRAe a proposé à l'EPT le dépôt d'un nouveau dossier de cas par cas sur ces nouvelles bases. Ce second dépôt a conduit à une dispense d'évaluation environnementale du projet de modification.

Les principales mesures ayant permis de faire évoluer le projet de modification du PLU concernent :

- **L'évolution des hauteurs autorisées dans les périmètres de hauteur spécifique.** Afin d'assurer une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement, il a été choisi de ne plus déplaçonner les hauteurs, mais bien d'inscrire dans la modification du PLU, les hauteurs maximales prévues dans chaque secteur de projet.
- Un travail sur des épannelages variés permettant de jouer sur les volumes et les hauteurs, limitant la concentration d'immeubles de grande hauteur

2. Etat Initial de l'Environnement

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de la modification du PLU de L'Hay-les-Roses expose l'état initial de l'environnement du territoire.

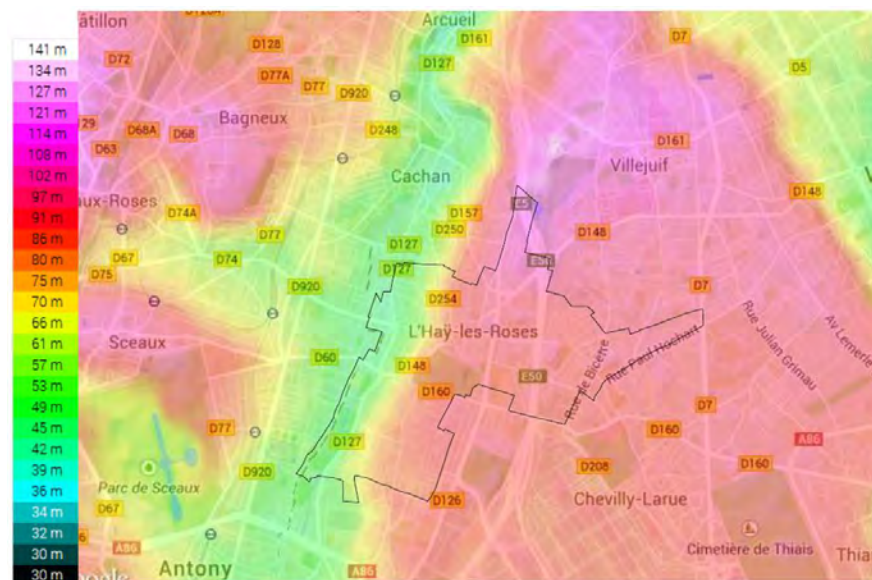
Afin d'assurer une analyse la plus pertinente possible, cet état initial de l'environnement concerne les secteurs de projets, ainsi que leurs abords.

Par ailleurs, certains chapitres sont complétés par des focus sur les secteurs de projets concentrant les modifications apportées au PLU : secteur gare/Lallier, Locarno et Hochart. Cet approfondissement permet d'appréhender les enjeux qui s'opèrent dans ces secteurs et de mettre en évidence, dans la suite du document, les mesures prises afin de répondre à ces enjeux.

2.1 Paysage et patrimoine

2.1.1 Une géographie singulière

La commune de L'Hay-les-Roses est traversée, dans sa partie Ouest, par la Bièvre (actuellement busée en partie) dont l'altitude est d'environ 45 m en fond de vallée. A l'Est, le plateau de Lonboyau se situe un peu plus haut, à une altitude de de 120m au point le plus haut (en limite des Hautes Bruyères). La topographie permet ainsi de dégager certaines vues paysagères au niveau de l'espace de transition entre le plateau et le fond de vallée, tandis que le reste de la commune présente une topographie peu marquée n'ouvrant pas de vue vers le grand paysage.



Topographie de la commune (Source : <http://fr-fr.topographic-map.com>)

2.1.2 Un patrimoine bâti participant à l'identité du territoire

La commune est concernée par plusieurs protections patrimoniales, notamment au titre des monuments historiques.

Les monuments concernés sont les suivants :

- Les regards des aqueducs n°6, 7, 8 et 9 des Eaux de Rungis, induisant 4 Périmètres Délimités des Abords
- La Roseraie du Val de Marne, son parc et sa clôture, son pavillon néonormand et la guérite d'entrée induisant un Périmètre Délimité des Abords
- L'église Sainte Colombes sur la commune de Chevilly-Larue, dont une partie du Périmètre de protection est situé sur la commune de L'Hay-les-Roses

2.1.1 Focus sur le secteur Hochart

Le projet de la ZAC Hochart s'inscrit dans un quartier mixte et dense au niveau de l'entrée de ville Est de la commune de L'Hay-les-Roses. L'environnement immédiat au carrefour de 4 villes (Vitry sur Seine, Chevilly-Larue, Villejuif et L'Hay-les-Roses) mêle secteurs de bureaux, habitat collectif et zones pavillonnaires (sur la commune de Villejuif).

Les architectures sont, comme les hauteurs bâties, de nature très variées dans le secteur. Des architectures modernes aux lignes simples habillent les secteurs de bureaux, tandis que les bâtiments de logements collectifs plus anciens sont associés à l'architecture des 30 glorieuses.



Abords de la ZAC Hochart (Source : étude d'impacts – BURGEAP)

La réalisation d'un nouveau quartier au sein du secteur Paul Hochart offre ainsi une chance de reconnexion entre quartiers au sein de la commune.

2.1.2 Focus sur le secteur Locarno

Le secteur Locarno, situé le long de l'autoroute A6 s'inscrit au cœur d'une urbanisation très variée présentant des changements d'échelles abrupts.

Le marché, actuellement en place sur le secteur, fait face à des immeubles de logement collectif en R+8, implantés de manière parallèle à la rue Henri Thirard. Ces immeubles constituent actuellement une réelle barrière visuelle, tout comme l'autoroute, dont les murs anti-bruit dressent une rupture visuelle dans le paysage urbain.



Barrières visuelles constituées par les bâtiments d'habitation et l'autoroute au niveau de la rue Henri Thirard (Source : Etude d'impact, secteur Locarno)

A l'Ouest du futur quartier Locarno, un quartier pavillonnaire présentant également quelques petits collectifs tranche avec cette urbanisation de grands ensembles très linéaire, sans lien urbain réel. Le quartier Locarno, en connexion entre ces deux secteurs, pourra permettre de limiter l'effet de rupture entre ces typologies urbaines.

2.1.3 Secteur gare Grand Paris Express / Lallier

Le projet de modification du PLU prévoit l'élargissement de la zone UB à proximité de la future gare du Grand Paris Express Trois-Communes. Le secteur concerné est actuellement pavillonnaire et présente de faibles hauteurs bâties (R+1 au maximum) associées à des espaces jardinés.

Les hauteurs bâties de cette zone s'inscrivent en cohérence avec les dimensions envisagées pour le bâtiment de la future gare. Cependant, deux opérations connexes, mitoyennes au bloc gare, sont projetées et pourront s'élever jusqu'à neuf étages. Ces opérations, en plus de trancher en termes de hauteurs avec le quartier pavillonnaire seront en décalage architectural avec le bâti existant.



Zone pavillonnaire longeant la rue de Bicêtre (Source – Street View)



Perspective présentant la façade de la future gare Chevilly-Trois-Communes

La gare, en tant que bâtiment marqueur de l'arrivée de la ligne 14 s'inscrit comme élément repère des transformations profondes de l'offre de transports en commun qui se déroulent à l'échelle de l'île de France. Le bâtiment présentera ainsi une architecture moderne, vitrée, lumineuse, faite de lignes simples, s'inscrivant en décalage du quartier pavillonnaire limitrophe.

En dehors des zones pavillonnaires, le secteur gare se compose également de grands immeubles de logements collectifs datant pour la plupart de la période des 30 glorieuses. Ces bâtiments présentent des dimensions beaucoup plus importantes (R+11 au niveau de Chevilly-Larue et R+9 à l'Est de la gare au niveau du secteur Lallier) et sont ainsi visibles depuis de nombreuses rues autour du futur pôle gare.

Le secteur Lallier qui est par ailleurs amené à muter dans le cadre de la création de la ZAC et de la présente modification du PLU, est aujourd'hui enclavé et ne semble pas dialoguer avec les quartiers adjacents. En effet, le bâti en barre tend à renfermer actuellement le site sur lui-même. L'interface entre ces grands ensembles et le bâti pavillonnaire est actuellement relativement abrupte, faute d'éléments d'architecture intermédiaire entre ces îlots.

Hauteurs des bâtiments

- gare
- périmètre 800m

Hauteurs des bâtiments

- moins de 7 m
- 7 à 15 m
- 15 à 25 m
- 25 à 37 m
- plus de 37 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



*Zone pavillonnaire et immeuble d'habitation aux abords de la gare, rue Paul Hochart
(Source – Street View)*

FIL DE L'EAU

La commune de L'Hay-les-Roses est **pleinement inscrite au cœur de la métropole** du Grand Paris conduisant à des évolutions urbaines constantes. Le SDRIF inscrit ainsi les secteurs de futures gares Grand Paris Express en tant que quartiers à densifier, tandis que le SRHH précise cette disposition en indiquant que cette densification, au niveau des quartiers de gare, devra se tourner vers des quartiers mixtes et de qualité avec une part dédiée aux opérateurs sociaux.

Le PLU en vigueur tend à préserver les architectures actuelles sans permettre les densifications nécessaires au développement de la ville et de ses réseaux de transports.

Ainsi **en l'absence de modification du PLU, le pôle gare** Trois Communes va **s'implanter**, amenant dans le secteur une certaine modernité architecturale, et une ouverture paysagère du secteur. Actuellement les secteurs alentours se trouvent en décalage architectural avec ce futur bâtiment. La zone pavillonnaire limitrophe se trouvera en incohérence en termes de hauteurs bâties avec les opérations connexes à la gare prévues en R+9. Le secteur Lallier limitrophe est lui actuellement en déconnexion par rapport à ce futur **équipement du fait de l'organisation du bâtiment**.

En l'absence de modification du PLU, les ZAC projetées ne pourront être réalisées dans les conditions de hauteur prévues, ce qui pérennisera des dents creuses en **cœur de ville et en entrée de ville et empêchera tout travail de connexion** entre secteurs limitrophes.

De plus, l'absence de modification du PLU pour la zone Ub ne permettrait pas de mutation urbaine aux abords du quartier Lallier du fait d'un **espace trop étroit et de hauteurs trop limitées pour permettre la réalisation d'opérations viables**. Ainsi ce futur quartier serait en rupture nette en termes de hauteurs bâties et architecture avec le quartier pavillonnaire environnant.

La conservation des hauteurs inscrites au PLU pour les zones UG, UP et UAm ne **permettrait pas la mise en place de mesures d'épannelage permettant d'atténuer les différences de hauteurs inscrites** entre ces zones créant ainsi un effet de toise. De

plus, en empêchant les architectures de monter en hauteur, ces dernières auront tendance à occuper une plus grande emprise au sol, limitant ainsi la création d'espaces verts et favorisant donc l'effet d'îlot de chaleur urbain.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Relier les quartiers entre eux par de meilleures connexions architecturales et de hauteur bâties
- **S'appuyer sur l'aménagement du Grand Paris Express comme nouvelle centralité**
- **Favoriser la libération d'espace au sol afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur**

Sur chaque secteur

- Désenclaver les différents sites en tissant des liens avec les tissus urbains alentours et en organisant des dessertes transversales
- Adapter les hauteurs bâties aux différents contextes environnants

2.2 Milieux écologiques et Trame Verte et Bleue

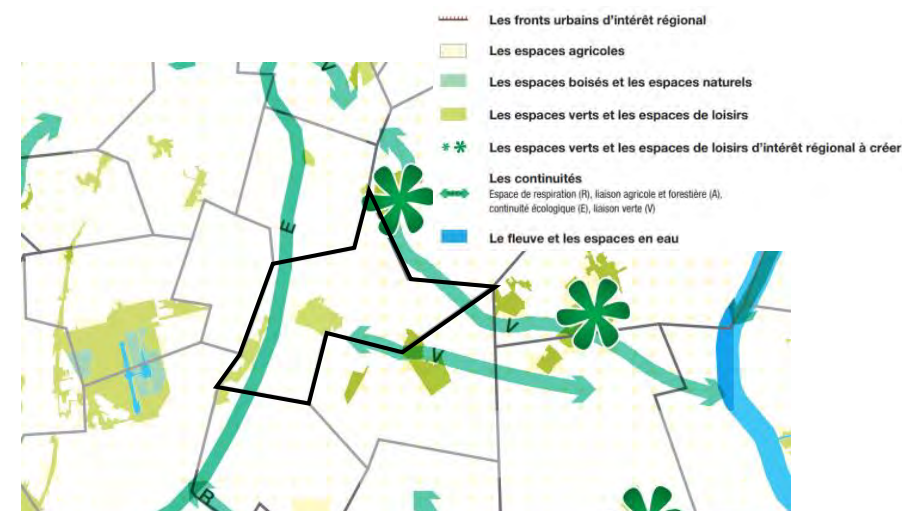
2.2.1 Documents cadres

Plusieurs documents cadres viennent identifier des éléments de la Trame Verte et Bleue à préserver voire à valoriser. Ainsi, la commune est concernée par les deux documents suivants : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Ile-de-France.

- SDRIF

Le Schéma Directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) 2030 prévoit des objectifs en matière de mise en valeur des paysages. De manière générale, il fixe comme grands objectifs pour les espaces naturels :

- Protéger et valoriser les espaces naturels et mieux faire connaître les services écosystémiques **qu'ils rendent à la ville et aux habitants** ;
- Valoriser les **grands paysages d'Ile-de-France**, notamment les reliefs (buttes, coteaux) qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent une vue sur la région ;
- Considérer la nature en ville comme un « partenaire » de développement **et non une variable d'ajustement de l'extension urbaine** ;
- Favoriser le développement de jardins partagés et familiaux ;
- Faire entrer la nature en ville (« Favoriser la présence d'espaces ouverts urbains : espaces verts et boisés publics mais **aussi jardins, cœur d'îlot...** »).



Extrait de la carte de destination « préserver et valoriser » du SDRIF (source : SDRIF, 1/150 000ème)

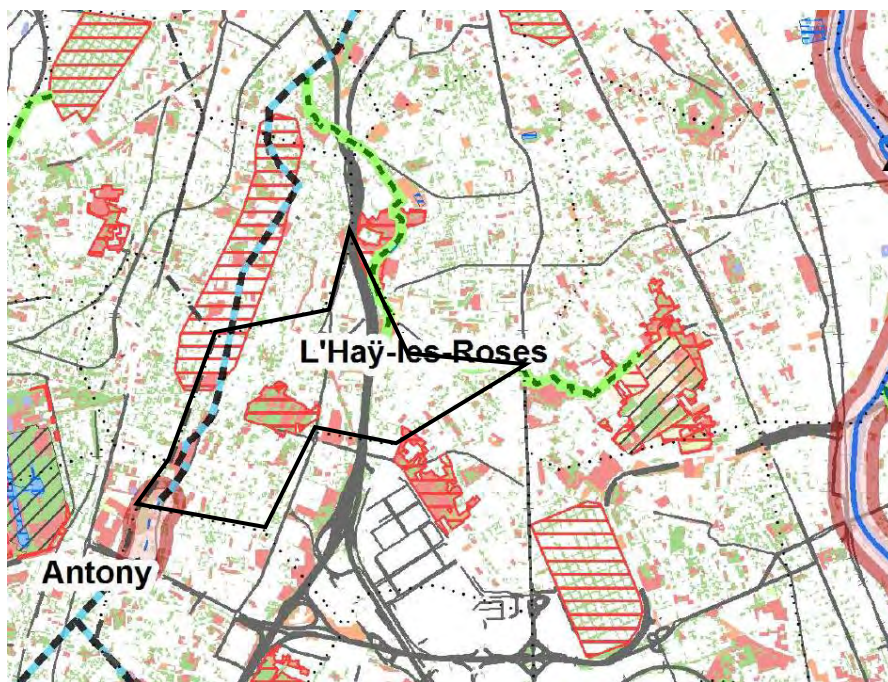
Comme représenté sur la carte ci-dessus, le SDRIF identifie plusieurs espaces verts et espaces de loisirs au sein de la commune de L'Hay-les-Roses dont une zone **d'intérêt** située au sud-ouest de la commune en périphérie du quartier Lallier. Le SDRIF identifie également trois continuités au sein de la commune dont deux **liaisons vertes situées à proximité du site de l'étude**.

Ces continuités formées par la coulée verte Bièvre-Lilas au nord, et différents espaces verts au sud constituent des liaisons entre des espaces ouverts de la ceinture verte de Paris à maintenir et à préserver et devront donc être prise en compte dans l'étude.

• SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie, quant à lui, dans la commune :

- le parc de la Roseaie,
- le fond de vallée de la Bièvre au nord-ouest du territoire identifiée comme **cours d'eau susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture.**
- la coulée verte départementale comme secteurs ou liaisons reconnus pour son intérêt écologique



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
<p>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique 	

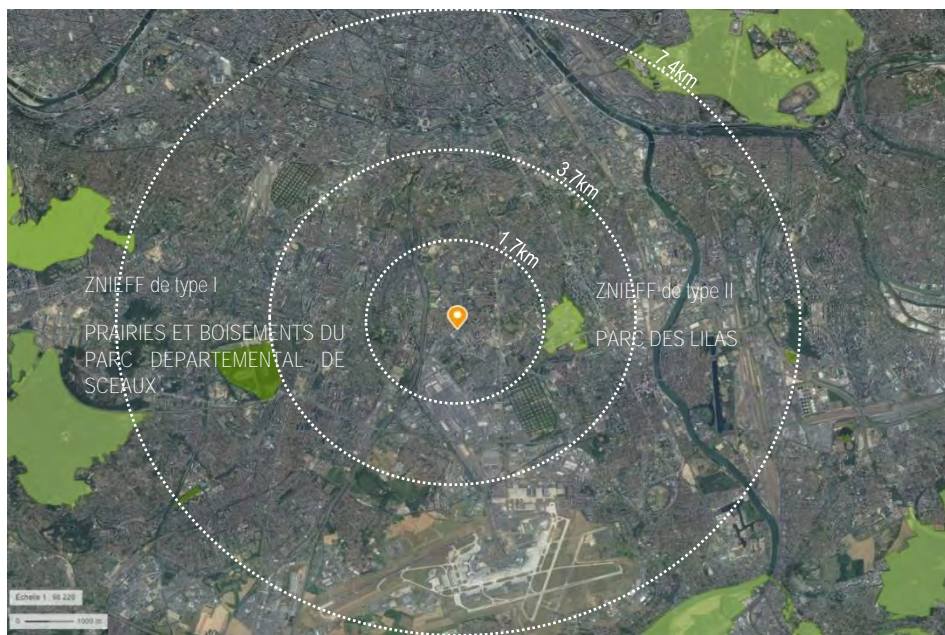
- *Périmètres de protection et inventaire*

La commune de L'Hay-les-Roses **n'est concernée directement par aucun périmètre de protection de type ZNIEFF ou Natura 2000.**

Les réservoirs les plus proches sont :

- Le parc des Lilas concerné par des ZNIEFF de type 1 et 2
- Le parc de Sceaux concerné par une ZNIEFF de type 1

Par ailleurs, le site du réseau Natura 2000 le plus proche s'étend à plus de 10 km de la commune, **induisant une absence d'incidences du projet sur le réseau communautaire.**



2.2.2 Focus sur le secteur Lallier

Le secteur Lallier a fait l'objet d'inventaires faune flore et d'une analyse phytosanitaire des arbres en place permettant notamment d'analyser l'intérêt écologique des sujets présents.

Les **conclusions de l'étude pour les différentes espèces animales et végétales** sont présentées ci-dessous.

Espèces végétales

61 espèces végétales ont été inventoriées dans le périmètre de projet. Aucune espèce ne possède de statut de protection régionale ou nationale. Cette faible diversité floristique s'explique par le caractère très urbanisé du quartier ainsi que la forte pression d'entretien sur les espaces verts. **Aucune espèce ne présente d'enjeu de patrimonialité.**

Oiseaux

Les données sont issues des inventaires réalisés entre juin et septembre 2019.

17 espèces d'oiseaux ont été observées. Cette faible diversité s'explique principalement par le caractère très urbanisé du secteur d'étude. Parmi ces espèces 9 espèces possèdent un statut de protection nationale et 4 de ces espèces protégées présentent un enjeu de patrimonialité.

Les arbres en place sur le site présentent visiblement un intérêt écologique faible en **termes d'habitats. Un seul nid a été observé. Cependant leurs dimensions et leur diversité peut présenter un intérêt pour les oiseaux.**

Insectes

Seules 3 espèces de papillons de jour ont été observées dans le périmètre de projet. Ces espèces sont communes à très communes et ne présentent ni de statut de protection régionale ou nationale, **ni d'enjeu de patrimonialité à l'échelle du site.**

Seules 2 espèces d'orthoptères ont été observées dans le périmètre de projet. Ces espèces sont communes à très communes et ne présentent ni de statut de protection régionale ou nationale, ni d'enjeu de patrimonialité à l'échelle du site.

Odonates, amphibiens, reptiles

Aucune espèce d'odonate ni d'amphibien ni de reptile n'ont été observées dans le périmètre de projet.

Chauves-souris

3 espèces de chauve-souris ont été contactées dans le périmètre de projet (voir tableau ci-après). Ces 3 espèces possèdent un statut de protection au titre de l'article 2 de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Les arbres en place sur le site ne présentent en revanche pas d'habitats propices pour ces chauves-souris.

Mammifères

Aucune espèce de macro-mammifère n'a été observée dans le périmètre de projet. Aucun habitat favorable à l'accueil de macro-mammifères n'a été observé à l'intérieur du périmètre de projet. Le caractère très urbanisé ainsi que la forte fragmentation des habitats ne permettent pas l'accueil de macro-mammifères.

Conclusion

Les différentes conclusions de l'étude ont montré un potentiel écologique globalement faible, bien qu'il existe un potentiel pour quelques groupes d'espèces.

2.2.3 Focus sur le secteur Hochart

Le secteur Hochart a fait l'objet d'inventaires écologiques.

Les conclusions de l'étude pour les différentes espèces animales et végétales sont présentées ci-dessous.

Oiseaux

13 espèces d'oiseaux sont potentiellement nicheuses sur le site. La plupart de ces espèces sont protégées au niveau national. En revanche ces espèces sont fréquentes et non menacées en Ile-de-France. Elles restent bien représentées en Ile-de-France ce qui permet de supposer que les enjeux écologiques liés aux oiseaux sont donc faibles.

Deux espèces d'oiseaux potentiellement nicheuses à enjeux moyens et assez forts en Ile-de-France ont été observées sur le site d'étude. Toutefois, les enjeux restent limités compte tenu du contexte local enclavé et très urbain et de la faible superficie de l'aire d'étude.

Mammifères

Aucune espèce de mammifère terrestre n'a été contactée sur le site. La présence de Hérisson d'Europe reste possible.

Concernant les chauves-souris, il est possible que l'aire d'études soit fréquentée par la Pipistrelle commune.

Les enjeux liés aux mammifères sont de niveau faible avec présence possible d'une espèce protégée.

Amphibiens, reptiles

Aucun habitat favorable aux amphibiens n'a été identifié sur le site.

Le site apparaît favorable pour 2 reptiles communs non menacés en Ile-de-France.

L'enjeu lié aux amphibiens et aux reptiles est faible.

Insectes

3 espèces de papillons de jour ont été observées sur le site. Ces espèces sont fréquentes et non menacées en Ile-de-France, les enjeux écologiques liés aux papillons sont donc faibles.

Aucun habitat favorable aux libellules n'a été identifié sur le site.

2 espèces d'orthoptères ont été observées sur le site. Ces espèces sont fréquentes et non menacées en Ile-de-France, les enjeux écologiques liés aux papillons sont donc faibles.

Conclusion

Lors des 3 passages réalisés sur la période printanière et estivale, aucune espèce protégée (faune et flore) n'a été relevé par les écologues au droit du site d'étude. Aussi, l'aire d'étude ne présente pas d'enjeu écologique particulier. Malgré la présence de deux espèces d'oiseaux potentiellement nicheuses à enjeux moyen et assez fort en Ile de France, les enjeux restent limités compte tenu du contexte local enclavé et très urbain et de la faible superficie de l'aire d'étude.

2.2.4 Focus sur le secteur Locarno

Des investigations de terrain ont eu lieu 05/06/2018. Les différents milieux du site d'étude ont été parcourus dans un objectif d'optimisation des observations d'espèces pouvant constituer un enjeu écologique et/ou ayant des implications réglementaires pour le projet d'aménagement. L'attention s'est notamment portée sur les milieux naturels ou artificiels susceptibles d'accueillir la plus grande diversité de faune et de flore.

Aucun habitat naturel à enjeu et/ou d'intérêt communautaire n'a été mis en évidence ni n'est pressenti dans l'aire d'étude rapprochée.

Aucune espèce ou cortège d'espèces à enjeu n'a été mis en évidence dans l'aire d'étude rapprochée.

Par ailleurs, la zone d'étude s'inscrit dans un contexte densément urbanisé et ne participe pas à un réseau de continuités écologiques fonctionnelles.

FIL DE L'EAU

L'évolution au fil de l'eau des différents secteurs de projets ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers étant donné que les milieux actuellement en place sont relativement pauvres.

Les différents sites ne sont donc pas susceptibles, dans le cas où aucun projet ne serait mené, d'accueillir une diversité d'espèces beaucoup plus importante qu'actuellement.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Relier les espaces verts de la commune aux espaces de nature environnants
- Diversifier **les strates végétales et types d'habitats** afin de favoriser le développement d'un écosystème riche

Sur chaque secteur

- Développer le potentiel écologique de chaque site en diversifiant les espaces verts
- **S'appuyer sur les** bénéfiques multifonctionnels de la trame verte et bleue dans la conception de chaque projet (végétalisation généreuse des cheminements doux, lutte contre les îlots de chaleur urbains, **gestion des eaux pluviales, ...**)

2.3 Transport et déplacements

2.3.1 Documents cadres

Plusieurs documents cadres identifient des objectifs en matière de transports et mobilité. Ainsi, la commune de L'Hay-les-Roses est concernée par les 4 documents suivants : le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de GOSB.

- *Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)*

LE SDRIF Ile-de-France, approuvé le 27 décembre 2013, identifie plusieurs objectifs dans le cadre d'une planification plus durable du territoire :

- Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et des modes actifs ;
- Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway ;
- Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit

- *Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)*

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF), définitivement approuvé le 19 juin 2014 identifie plusieurs objectifs en matière de mobilité afin d'assurer un équilibre durable entre besoins de mobilité et protection de l'environnement et de la santé :

- La réduction de 20% des émissions de GES ;

- **Le respect des objectifs de qualité de l'air du PRQA** pour les polluants émis par les transports ;
- La croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- La croissance de 10% des déplacements en mode actifs ;
- La diminution de 2% des déplacements en voiture et deux roues motorisées.

- *Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)*

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France adopté le 23 novembre 2012, inscrit des orientations en matière de transport :

- **Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun** et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises
- Inciter les grands pôles générateurs de trafic à réaliser des Plans de Déplacements ;
- Favoriser le report modal, les modes ferroviaire et fluvial pour le transport de marchandises ;
- **Optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises ;**
- Agir sur **les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;**
- Favoriser le recours à des véhicules moins émetteurs et moins consommateurs ;
- Sensibiliser aux impacts carbone du transport aérien et de promouvoir des offres alternatives à son usage ;
- **Limiter l'impact environnemental des plateformes aéroportuaires.**

- *Le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM)*

Le Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) a pour objectif de faire converger **l'action des 131 communes** de la Métropole du Grand Paris en faveur de la **résilience climatique, de la transition énergétique et de la qualité de l'air** en favorisant les synergies et en promouvant les actions locales et métropolitaines.

Le PCAEM, a été approuvé en novembre 2018 par le Conseil métropolitain. Il fixe une **vision à long terme, celle d'un avenir désirable et ambitieux, ainsi qu'un chemin** pour la réaliser, en identifiant les opportunités à saisir.

Des objectifs stratégiques et opérationnels sont déclinés :

- Atteindre la neutralité carbone en 2050 ;
- Accroître la résilience de la Métropole face aux effets du changement climatique ;
- **Assurer une qualité de l'air conforme aux seuils fixés par l'Organisation Mondiale de la Santé ;**
- Réduire massivement les consommations énergétiques ;
- Développer massivement la production locale des énergies renouvelables et de récupération.

- *Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de GOSB*

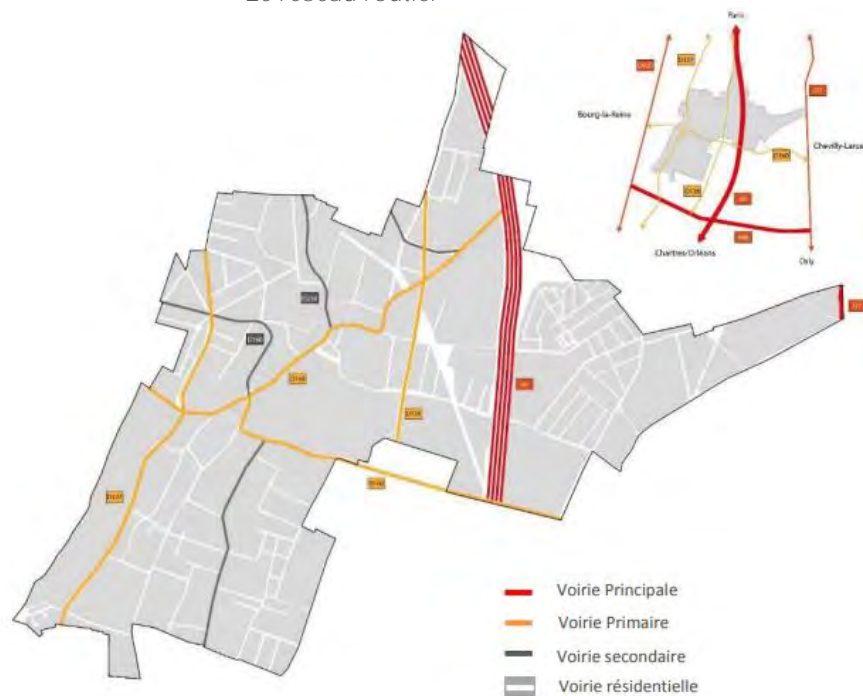
Grand Orly Seine Bièvre a débuté l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 28 février 2017.

Ce document de planification territoriale doit permettre de diminuer les émissions de GES et adapter le territoire au changement climatique. La stratégie et le programme **d'actions doivent répondre à des objectifs compatibles avec le PCAEM.**

Ce document est actuellement en cours **d'élaboration par l'EPT.**

2.3.2 Un réseau de transport structurant

- *Le réseau routier*



La desserte routière du territoire de L'Hay-les-Roses (Source : PLU de L'Hay-les-Roses).

Le territoire de L'Hay-les-Roses se compose d'un maillage routier structurant organisé autour de 3 systèmes de voies :

- Les voies principales : l'autoroute A6 constitue la voie d'importance supra-communale. Elle traverse le territoire du nord au sud, constitue une coupure importante et est source de nuisances phoniques.
- Les voies primaires : la commune est desservie par deux voies principales Nord-Sud (RD 126 et RD 127), et deux voies principales Est-Ouest (RD 160 et RD 148). Ces voies au tracé complexe sont sources

d'embouteillages fréquents. Le trafic y est assez élevé, avec un minimum de 5000 véhicules par jour, voire plus de 20 000 sur certains axes.

- Les voies secondaires : les RD 160 et 254 composent le réseau intracommunal. Avec la voirie résidentielle, ils constituent le réseau de desserte des quartiers résidentiels.

- *Le réseau de transports structurants*

La desserte de transports en commun est actuellement uniquement effectuée par un réseau de bus. Il permet de relier les gares RER, les métros et la porte d'Italie à proximité.

La part modale réservée aux transports en commun est d'environ 38 % pour les déplacements domicile-travail des actifs (INSEE 2018).

Concernant le maillage du réseau de bus, la commune dénombre 10 lignes de bus, dont 3 noctiliens (N21, N131, N122 et N144).

- 286 : Villejuif (métro) - L'Hay - Chevilly - Fresnes - Antony (RER)
- 187 : Paris porte d'Orléans - Montrouge - Cachan - L'Hay - Fresnes
- 131 : Paris porte d'Italie - Le Kremlin-Bicêtre - Villejuif - L'Hay (Les Dahlias) - Rungis Vauban
- 184 : Paris porte d'Italie - Gentilly - Arcueil - Cachan - L'Hay (Blondeaux)
- 186 : Paris porte d'Italie - Le Kremlin-Bicêtre - Gentilly - Arcueil - Cachan - L'Hay - Chevilly
- 172 : Bourg-la-Reine (RER) - L'Hay - Villejuif (métro) - Vitry - Maisons Alfort - Créteil l'Echat. Depuis 2010, la ligne de bus circule en site propre.
- 192 : MIN Rungis - Chevilly - L'Hay - Bourg-la-Reine - Sceaux Robinson (RER)

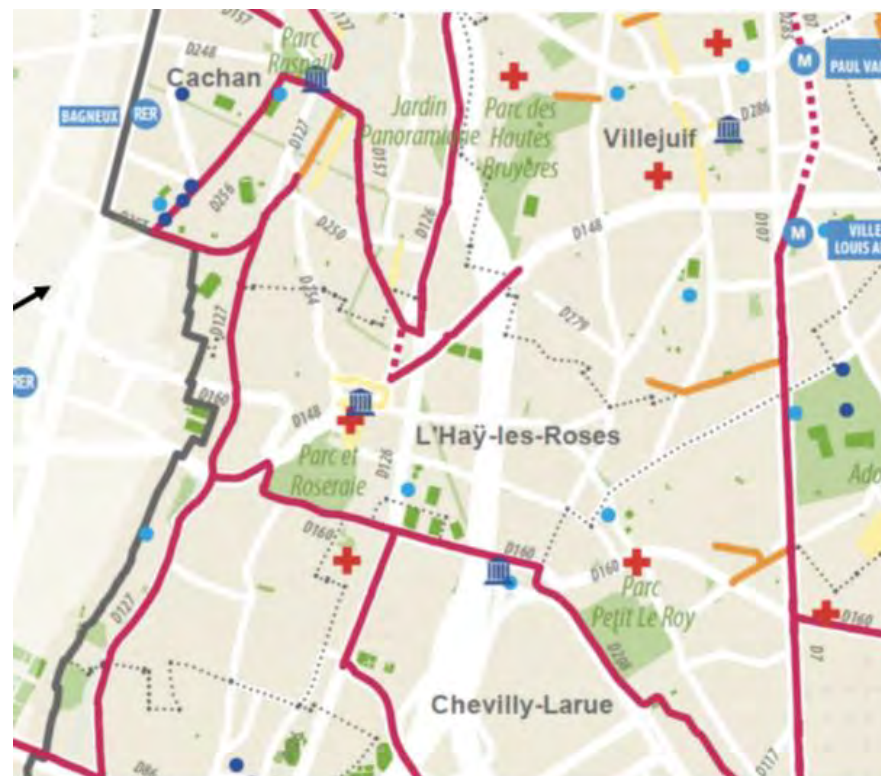
Le réseau de transports en commun est complété par les lignes de bus Valouette qui offrent un service de proximité (Lignes V1, V7 et V2).








Par ailleurs, la commune va accueillir une station Grand Paris Express prolongeant la ligne 14, à l'est de son territoire. La mise en service est prévue d'ici 2024. Ce pôle de transports va permettre d'améliorer la connexion du territoire avec les territoires voisins et avec les autres lignes de transport en commun (ligne 15, TVM, T7...).



Réseau de transports en commun – Source : RATP

2.3.3 Une mobilité douce en progression



-  Aménagements cyclables sur routes départementales
-  Aménagements cyclables projetés sur routes départementales
-  Aménagements cyclables sur routes communales ou nationales
-  Aménagements cyclables projetés sur routes communales ou nationales
-  Zones 30 et/ou double-sens cyclables
-  Hôtels de ville
-  Collèges
-  Lycées
-  Gares RER
-  Stations de métro
-  Hôpitaux - Cliniques

Aménagements cyclables et cheminements doux sur la commune de L'Hay-les-Roses

5 des 27 itinéraires cyclables structurants à l'échelle du département prévus à l'horizon 2027 traversent L'Hay-les-Roses :

- L'itinéraire n° 3 : de L'Hay-les-Roses à Joinville-le-Pont
- L'itinéraire n° 7 : du Kremlin-Bicêtre à Rungis
- L'itinéraire n°8 : de L'Hay-les-Roses
- L'itinéraire n° 10 : de Gentilly à Fresnes
- L'itinéraire n°11 : du Kremlin-Bicêtre à Fresnes

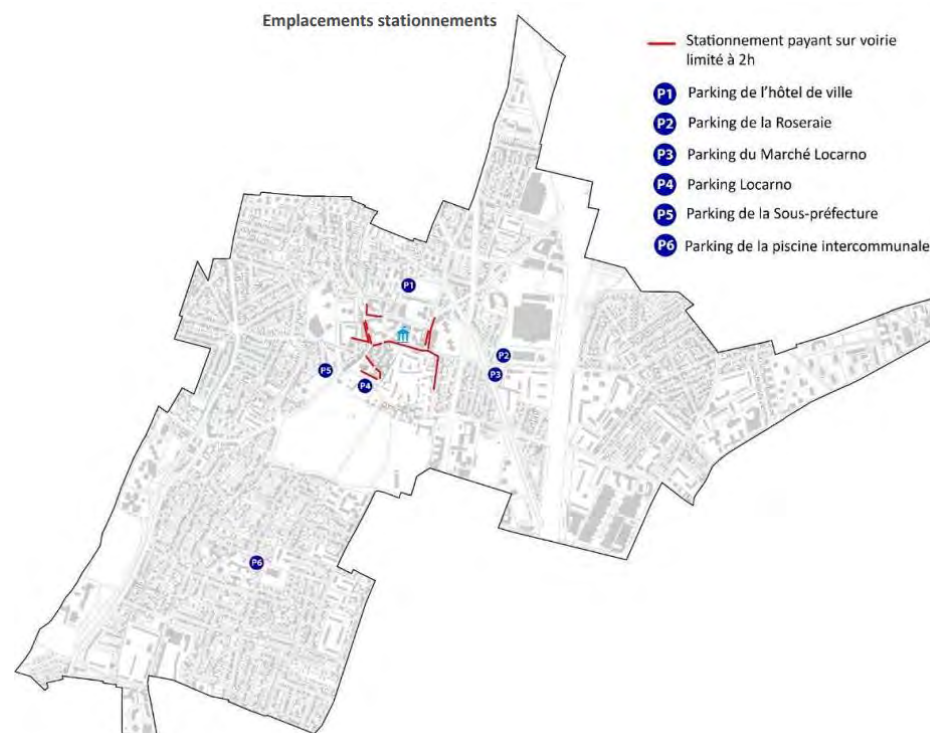
L'objectif est de pouvoir relier à vélo les parcs et espaces verts, les pôles de centralité et les équipements structurants du département du Val de Marne.

2.3.4 De nombreux stationnements présents au sein de la commune

L'Haÿ-les-Roses dénombre 6 parkings publics sur son territoire, dont 5 dans le centre-ville.

- **Parking de l'hôtel de ville** ;
- Parking de la Roseraie ;
- Parking de la Sous-Préfecture ;
- Parking du marché Locarno (255 places) ;
- Parking Locarno (55 places) ;
- Parking de la piscine intercommunale (50 places).

Ces espaces de stationnement sont actuellement gratuits. Les stationnements payants et limités à 2h sont situés dans le centre-ville.



Localisation des stationnements sur le territoire de L'Haÿ-les-Roses – Source : PLU de L'Haÿ-les-Roses

2.3.6 Focus sur le secteur Lallier

Le secteur Lallier est situé à proximité de l'A6, à l'ouest, et de la RD7, à l'est. La connexion à ces infrastructures depuis le site y est plus ou moins aisée.

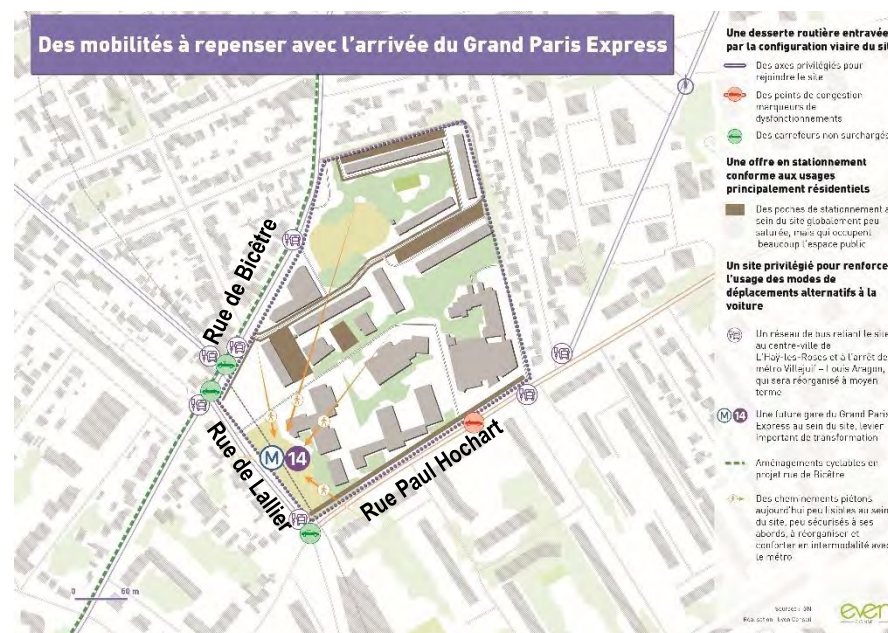
A l'intérieur du site, il n'y a pas d'itinéraires internes de transit. Seule l'allée de la Plaine permet d'accéder à l'intérieur du quartier et aux immeubles qui le compose, en voiture.

L'étude trafic effectuée aux abords du site a mis en évidence des flux routiers importants, en particulier sur la rue Paul Hochart au sud, avec plus de 9 000 véhicules par jour, et très marqués en heure de pointe le matin. Les flux sont également importants au nord, pendant l'heure de pointe du soir, sur la rue de Bicêtre. La rue de Lallier est la moins circulée des trois rues avoisinantes du site. Par ailleurs, la charge des carrefours est globalement bonne aux abords du site.

En termes de stationnement, le site Lallier dispose d'un grand nombre de places internes au site, ainsi que le long des voiries aux abords du site. Une absence de réglementation du stationnement rend sa gestion délicate. La pression sur le stationnement est forte, en atteste des taux de congestion élevés autour du site. En son sein, sur l'allée de la Plaine, le taux de congestion est plus bas, et est essentiellement résidentiel, et donc de longue durée.

Le site est desservi par deux lignes de bus, le 286 et le 131, qui le relient à la station de métro Villejuif-Louis Aragon (Ligne 7) notamment. Le tramway 7 est situé à 800m. Le site va par ailleurs accueillir la gare « trois communes » de la ligne 14, et un réseau de bus sera mis en place conjointement.

Les modes doux sont actuellement peu aisés du fait de l'absence d'infrastructures propices aux déplacements à vélo et du fort dénivelé et tendent à privilégier d'autres modes de déplacement. La coulée verte située à 800 m est la principale voie piétonne à proximité.



2.3.7 Focus sur le secteur Hochart

Le projet de la ZAC Hochart s'inscrit dans une requalification plus générale du secteur associée à la ZAC Lebon-Lamartine. Les deux futures ZAC sont des projets NPNRU dont les lignes directrices sont menées par la même équipe de maîtrise d'œuvre, de manière à trouver plus d'homogénéité dans le secteur. Les objectifs affichés visent une requalification de l'entrée de ville en faisant évoluer ce quartier en un véritable quartier de ville, mixte et intégré au tissu urbain.

Ce secteur est structuré par la RD7, à l'est du site, qui concentre l'essentiel du trafic. Un réseau de distribution constitué de voiries secondaires entoure le site à plus large échelle. L'axe Nord est constitué de l'avenue Karl Marx, la rue des villas et la division Leclerc. L'axe Sud quant à lui est composé de la rue Paul Hochart et de l'avenue Edouard Tremblay. Ce maillage est complété par un réseau de voies de desserte internes.

L'étude trafic menée aux abords du site a mis en évidence un trafic important de l'ordre de 24 000 véhicules par jour sur la RD7, axe majeur à l'est. Les axes transversaux supportent des trafics moins importants (environ 8 000 véh/j). Les points de comptage ont mis en évidence un fort trafic le matin et le soir, du fait des mobilités pendulaires. Le trafic sur les voies internes est relativement faible.

Des places de stationnement en zone blanche sont présentes le long de la rue Paul Hochart et dans la rue Gustave Charpentier, ainsi que le long de la RD7 sur la commune de Villejuif.

En termes de transport en commun, le site est directement desservi par deux stations du tramway T7 (Lamartine et Domaine Chérioux). La ligne de métro 7 est accessible à 800 m du site via la station Villejuif – Louis Aragon. Par ailleurs, le site est desservi par 4 lignes de bus RATP (Lignes 131, 185, 286 et N22), ainsi que 2 lignes de bus Valouette (V2 et V7).

La pratique du vélo est relativement peu développée à l'échelle du quartier, en raison de l'absence d'infrastructures adaptées. Les déplacements piétons sont en revanche nombreux, représentant 7 % des déplacements à l'échelle des communes

de L'Hay-les-Roses et Villejuif. Néanmoins, les cheminements piétons à l'intérieur du site sont vétustes et peu confortables.



Identification des enjeux en termes de circulation au niveau de la ZAC Lebon-Lamartine/Hochart – Source : Etude de circulation du renouvellement urbain

2.3.8 Focus sur le secteur Locarno

Le secteur Locarno est accessible par deux accès principaux : la Rue Henri Thirard et le boulevard Paul Vaillant Couturier. **Il est également traversé par l'aqueduc de la Vanne** qui constitue une coulée verte qui traverse la Ville du Nord-Ouest au Sud .

L'étude trafic réalisée à l'échelle du site a mis en évidence un trafic essentiellement concentré sur la RD26, avec plus de 20 000 véhicules/jour, ainsi que sur l'Avenue du Général de Gaulle avec 15 000 véhicules/jour. Les comptages effectués montrent des flux accentués aux heures de pointe, et plus important en semaine que le week-end.

L'offre de stationnement est conséquente à l'échelle du site, avec 327 places recensées à proximité du marché, dont 265 sur le marché lui-même. Le relevé d'occupation réalisé un jour de marché a mis en évidence un taux d'occupation de seulement 37 %.

En termes de transport en commun, le site est à proximité de l'arrêt de bus Henri Thirard – Léon Jouhaux. Celui-ci est desservi par 2 lignes de la RATP, la 186 et 286, ainsi que la ligne V2 du réseau Valouette. La future gare de la ligne 14 se trouvera à 20 minutes à pied du site de projet.

L'accessibilité du marché est articulée autour de la voiture, mettant ainsi en second plan les cheminements piétons. Les déplacements piétons sont ainsi compliqués, avec des infrastructures étroites et vétustes.

FIL DE L'EAU

En l'absence de la modification du PLU, les actions en faveur des mobilités alternatives et décarbonées contribueront à limiter les flux routiers et les nuisances associées.

De plus, le territoire s'inscrit dans le maillage du Grand Paris où le prolongement de la ligne 14 permettra **de renforcer la pertinence et l'efficacité des transports en commun** sur le territoire communal. En effet, la ville va accueillir la station Gare - Trois communes, sur la ligne 14, dans le prolongement du projet du Grand Paris Express. **Ce projet va permettre de relier la ville à l'aéroport d'Orly au sud, et à Paris et la Seine-Saint-Denis, au Nord.** Elle permettra également de rejoindre plus facilement la ligne 7, le TVM et le T7. De même, elle assurera une liaison avec la future ligne 15 à la station Villejuif – Institut Gustave Roussy.



Projet de la future gare « Trois Communes » - Source : Société du Grand Paris

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Réduire la place de l'automobile au profit de modes de transport plus doux ;
- **C**œuvrer en faveur de l'amélioration du système de transport en commun et leur desserte ;
- **C**œuvrer en faveur des interconnexions entre les différents maillages notamment dans le cadre des grands projets d'infrastructures (ligne 14 du GPE)
- Améliorer les liaisons inter-quartiers notamment cyclables et piétonnes ;
- **S**outenir l'implantation de services et commerces de proximité qui permettent de limiter les déplacements motorisés ;
- **D**évelopper la mise en place d'Infrastructures de Recharge de Véhicules Électriques (IRVE)

Sur les différents secteurs

- Répondre aux besoins de stationnement
- Créer un maillage de modes doux afin de désenclaver chaque site
- Assurer la sécurisation de la future gare GPE pour les modes doux
- Favoriser l'**intermodalité**
- Limiter les déplacements en véhicules motorisés aux abords du site

2.4 Energie, climat et qualité de l'air

2.4.1 Documents cadres

- *La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte*

La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV), adoptée le 17 août 2015, précise de nouveaux objectifs nationaux ambitieux à long terme :

- Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990.
- **Baisser de 30 % la consommation d'énergies** fossiles en 2030 par rapport à 2012.
- Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012.
- **Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025.**
- Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité.
- **Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.**

- ***Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France***

Le SRCAE fixe les objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet-de-serre (GES), d'amélioration de l'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable. Adopté le 21 octobre 2013 par délibération du Conseil régional, il fixe notamment 3 grandes priorités régionales qui sont :

- Le renforcement **de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif** de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, **avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,**

- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet-de-serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

- ***Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Ile-de-France***

Le Plan de Protection de l'Atmosphère Ile-de-France, approuvé le 31 janvier 2018, traduit au travers de 25 défis et 46 actions, des objectifs pour améliorer la qualité de l'air sur le territoire francilien. Le plan objective notamment de :

- Réduire les émissions polluantes liées au chauffage, aux transports et à la mobilité ;
- Améliorer la connaissance ;
- **Soutenir l'innovation et la recherche ;**
- Développer les tiers lieux de travail afin d'éviter les déplacements.

- *Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Orly Seine Bièvre (GOSB)*

Grand-Orly Seine Bièvre s'est engagé depuis 2017 dans l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Véritable projet de développement durable, le PCAET est un plan d'actions pour préserver la qualité de l'air, lutter contre le changement climatique et en réduire les impacts.

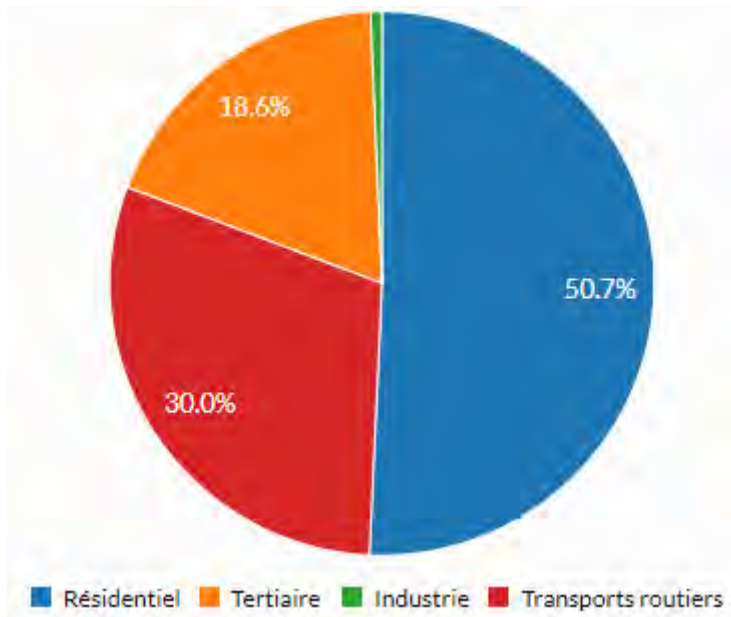
Ce Plan Climat est en cours d'approbation et devrait être approuvé courant 2021.

2.4.2 Des consommations énergétiques principalement liées aux secteurs résidentiels et tertiaire

- Les consommations énergétiques par secteur

La ville de L'Haÿ-les-Roses est située dans une zone urbaine dense présentant de fortes consommations énergétiques. Paris intra-muros et sa première couronne sont, de par leur densité et l'ancienneté de la plupart des bâtiments, de gros consommateurs énergétiques.

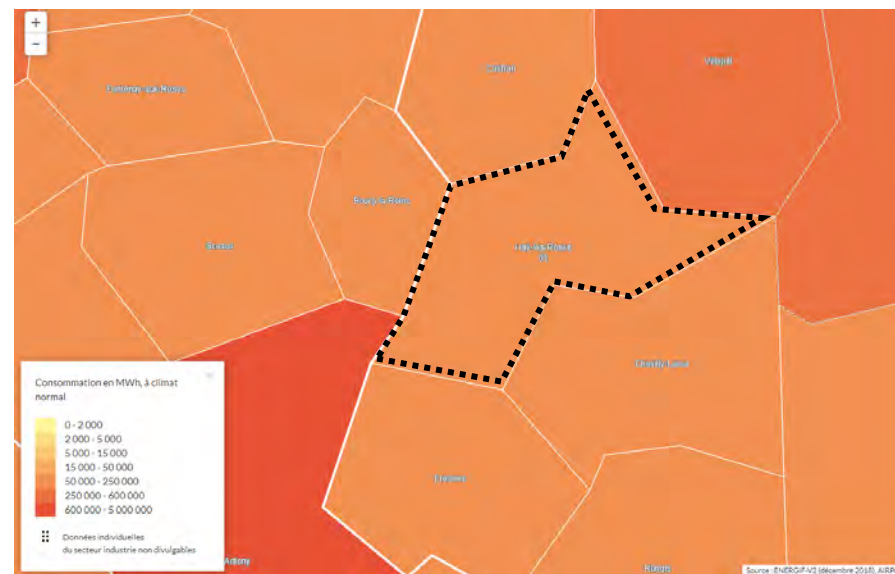
En 2018, la ville de L'Hay-les-Roses a consommé près de 419 GWh, tous secteurs confondus. Le secteur résidentiel est le secteur le plus consommateur avec une part de 50,7% (213 GWh). On trouve ensuite le secteur des transports routiers (30%) et le secteur tertiaire (18,6%).



Consommations énergétiques finales par secteur d'activité – Source : Energif

La ville de L'Hay-les-Roses et son parc résidentiel consomme de 213 GWh par an pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Comme le montre la carte suivante, elle se trouve dans la moyenne des territoires proches, mais présente des consommations toutefois inférieures à celles de la commune de Fresne et de Villejuif. Avec un nombre similaire d'habitants, la commune de Cachan présente une répartition des consommations similaires pour la part du secteur résidentiel (58,8%).

Toutefois, le secteur tertiaire est largement plus représenté (32,2%), et le secteur des transports routiers bien moins important (5,6%).



Consommation en MWh du secteur résidentiel – Source : Energif

- Des potentiels de développement des énergies renouvelables et de récupération présents sur le territoire

La production d'énergie renouvelable locale concerne principalement les besoins en chaud de la ville. En effet, le réseau de chaleur qui alimente L'Hay-les-Roses et Chevilly est alimenté par la géothermie basse énergie, et la seule autre ressource mobilisée à L'Hay-les-Roses actuellement est le solaire, qui représente entre 5 et 20 MWh produits en 2014.

Au total, ce réseau de chaleur alimente en chauffage et eau chaude sanitaire des équipements publics, logements sociaux, copropriétés et entreprises sur les

communes de Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, pour un total de 27 000 équivalent-logements.

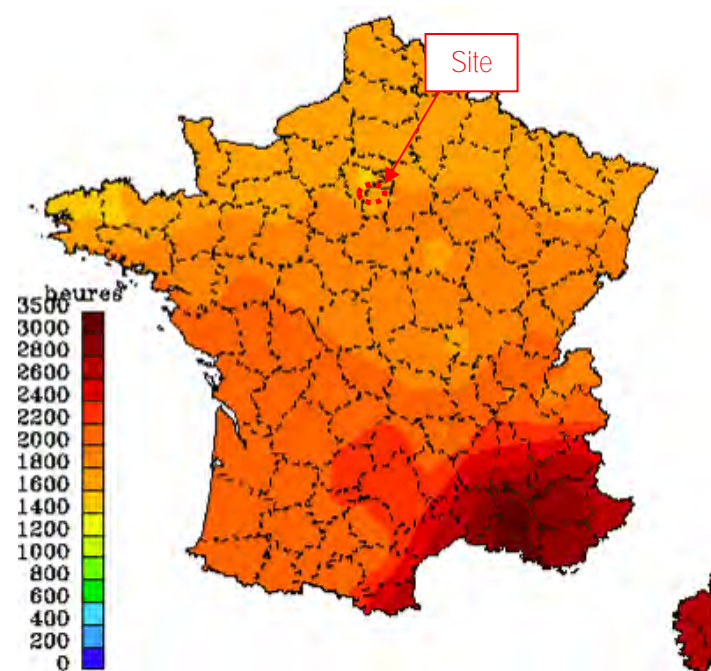
Ce sont 46 500 MWh/an issus du réseau de chaleur urbain qui sont consommés sur la commune de L'Haÿ-les-Roses pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, soit 22% de l'énergie consommée à l'échelle communale pour ces deux postes de consommation.

Le gisement solaire et le bioclimatisme

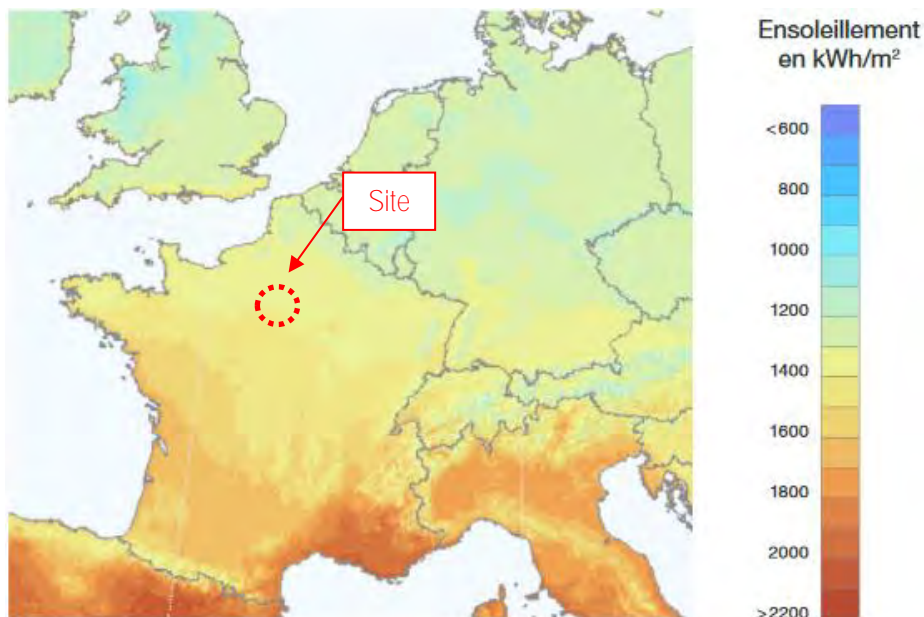
L'énergie solaire peut être valorisée à travers l'implantation de divers dispositifs :

- La conception adaptée des bâtiments, qui permet d'exploiter au mieux les apports solaires pour couvrir les besoins de chauffage ;
- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d'une partie des rayonnements solaires qu'ils reçoivent (l'autre partie étant réfléchi) et à la transférer à un fluide caloporteur ;
- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité par conversion de lumière en électricité.

A l'échelle de l'agglomération, Météo France et l'Internaute ont pu calculer sur la ville de L'Haÿ-les-Roses, 1 985 heures d'ensoleillement durant l'année 2018, soit 3% de moins que la moyenne nationale.



Carte d'ensoleillement en France - Source : Météo France



Ensoleillement annuel en kWh par m² - Source : JRC-Ispra, Commission européenne

Le gisement solaire local est compris entre 1 300 et 1 500 kWh/m².an, donc un potentiel moyen mais qui reste exploitable.

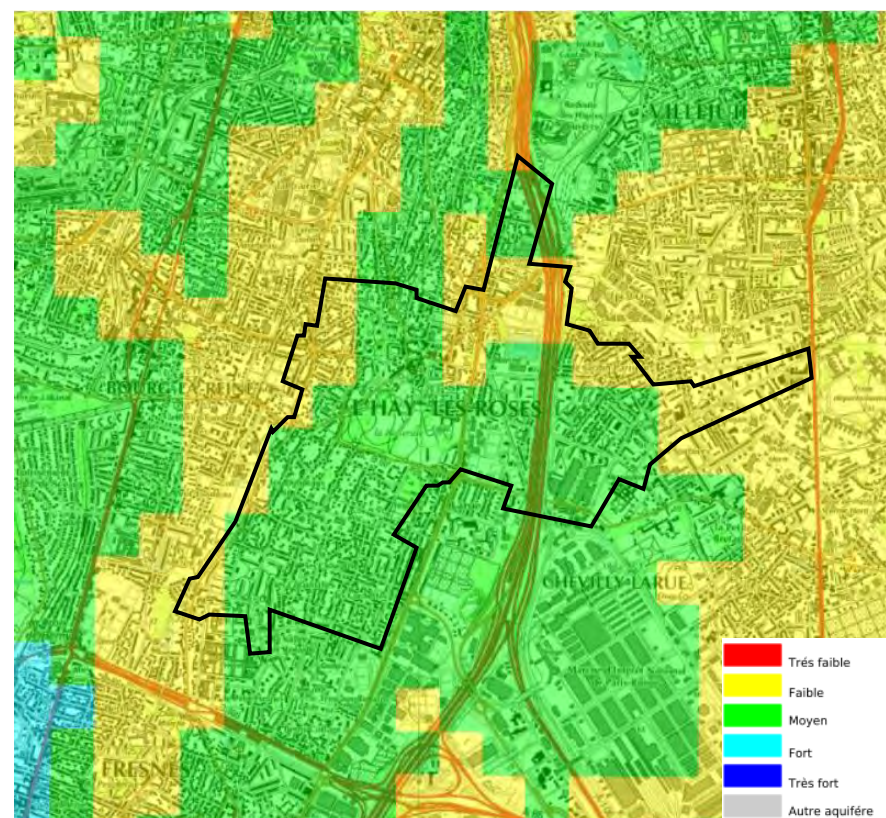
Les toitures des différents bâtiments représentent des surfaces favorables à l'implantation de panneaux solaires.

Géothermie

La nature du sous-sol rend envisageable une exploitation géothermique pour l'approvisionnement énergétique de la commune. L'exploitation des calories du sous-sol serait assurée par la technologie de la pompe à chaleur. La géothermie sur sondes verticales est moins consommatrice de surface de sol comparée à la géothermie horizontale, mais occupe quand même une surface plus ou moins grande en fonction de la taille du projet.

Le plan d'action de l'agenda 21 de la ville de L'Hay-les-Roses vise notamment à optimiser la performance énergétique et à accroître le recours aux énergies renouvelables du patrimoine. Dans ce cadre, l'action prévoit notamment au court de l'année 2023 le remplacement des chaudières fioul par la géothermie si cela est possible.

C'est cette ressource qui est exploitée par le réseau de chaleur qui alimente une partie de la commune de L'Hay les Roses. Il s'agit donc d'un potentiel déjà valorisé aujourd'hui.



Potentiel géothermique – Source : Géothermie Perspectives

Un réseau de chaleur déjà développé sur la commune

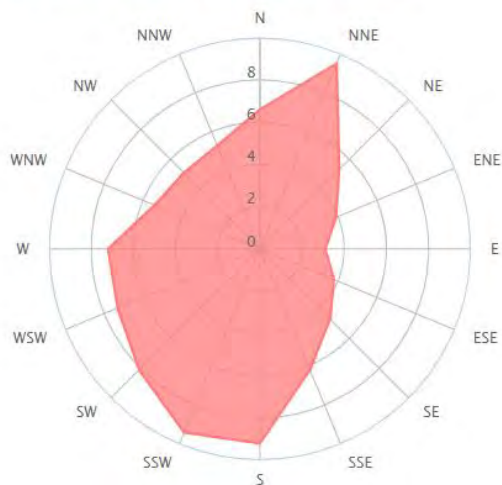
Le réseau de chauffage urbain, géré par la SEMHACH, alimente les communes de Chevilly-Larue, Villejuif et L'Haÿ-les-Roses. Il s'agit du plus grand réseau géothermique d'Europe. Celui-ci alimente en chauffage et eau chaude sanitaire des équipements publics, logements sociaux, copropriétés et entreprises sur les communes de Chevilly-Larue, L'Haÿ-les-Roses et Villejuif, pour un total de 27 000 équivalent-logements.

L'ensemble des moyens de production du réseau de chaleur exploité par la SEMHACH représente un total de près de 100 MW thermiques, garantissant le chauffage de l'ensemble des abonnés jusqu'à -7°C (température minimum de référence en Ile de France).

Le gisement éolien

La distribution du vent sur le site peut être assimilée à celle de la station météo Paris/Montsouris, compte tenu de la similitude de leur proximité.

Distribution de la direction du vent en //%



Rose des vents sur la station de Paris/Montsouris – Source : Windfinder

Le Schéma Régional Eolien (SRE) de l'ancienne délimitation du territoire régional n'identifie pas la commune de L'Haÿ-les-Roses comme étant favorable au développement d'installations de grande puissance.

Le gaz (biogaz à terme)

Le potentiel énergétique des effluents dans le Val-de-Marne est très restreint, le territoire étant majoritairement urbain. Il ne s'agit donc pas d'un potentiel énergétique à l'échelle de la ville de L'Haÿ-les-Roses.

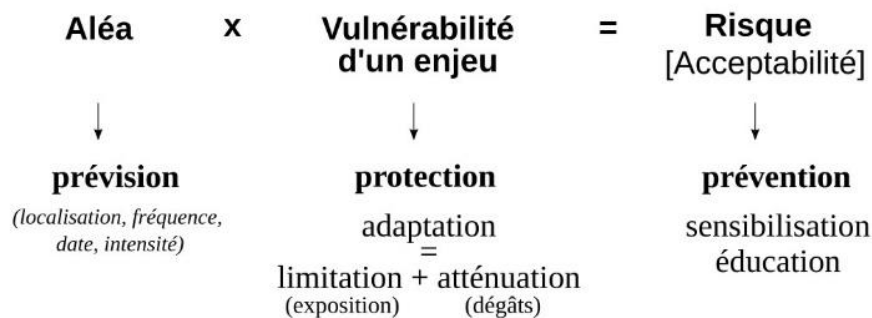
Aérothermie

Etant donné le climat à influence océanique que l'on retrouve sur le territoire local, bénéficiant de fortes variations de températures de l'air, l'utilisation de pompes à chaleur gaz à absorption peut être pertinente. En effet, la performance énergétique de ce système sera moins impactée que dans le cas de pompes à chaleur électriques.

2.4.3 Changement climatique

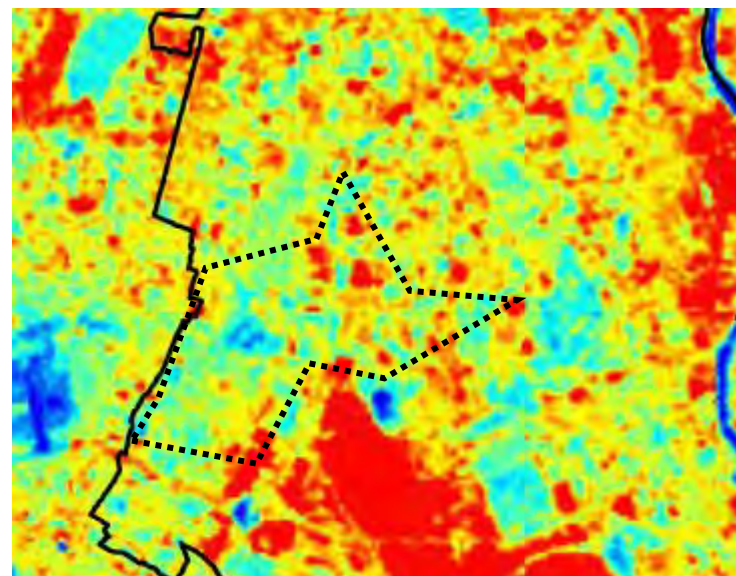
Le changement climatique désigne l'ensemble des variations des caractéristiques climatiques en un endroit donné, au cours du temps. Certaines formes de pollution de l'air, résultant d'activités humaines, menacent de modifier sensiblement le climat, dans le sens d'un réchauffement global.

La vulnérabilité d'un territoire est le degré par lequel un territoire risque de subir ou d'être affecté négativement par les effets néfastes du changement climatique, y compris la variabilité climatique et les phénomènes extrêmes.



Les émissions de gaz à effet-de-serre produites par l'ensemble des activités sur le territoire participent au changement climatique et à accroître la vulnérabilité de la population.

Les émissions de gaz à effet-de-serre génèrent des impacts environnementaux et sanitaires. A l'instar d'autres communes relativement dense, le phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU) est présent à L'Hay-les-Roses, bien qu'il reste plus ponctuel que dans d'autres communes environnantes. Les zones d'activités tertiaires, les emprises ferroviaires et les quartiers résidentiels très denses chauffent très vite en été et emmagasinent la chaleur du soleil toute la journée. Inversement les lieux marqués par la présence d'eau et de végétaux sont les seules véritables zones de frais en ville et constituent ainsi des éléments essentiels de l'aménagement urbain.

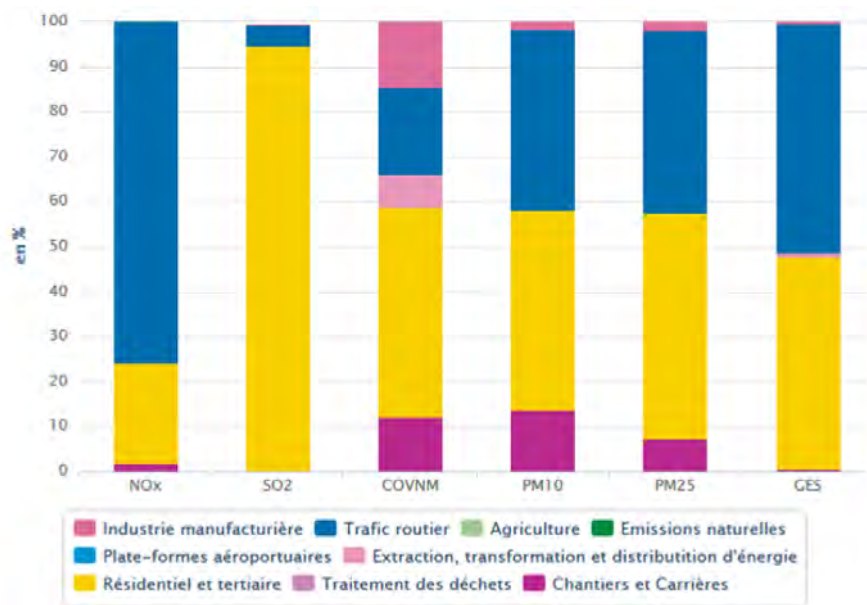


Thermographie en été – Source : APUR

2.4.4 Une bonne **qualité de l'air à l'échelle de la commune**

La qualité de l'air est globalement bonne à L'Hay-les-Roses (290 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne soit environ de $\frac{3}{4}$ de l'année, pour 9 jours classés de mauvais à très mauvais), ces chiffres étant meilleurs que ceux observés en moyenne sur l'ensemble du département du Val de Marne (270 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne, pour 11 jours classés de mauvais à très mauvais).

Le graphique ci-dessous recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants. Le transport routier est un des principaux responsables des pollutions atmosphériques ; ceci est dû au trafic important de l'A 6. Le secteur résidentiel et tertiaire est le second responsable des pollutions atmosphériques.



Indice de pollution de l'air Citeair à L'Hay-les-Roses pour l'année 2011 – Source : Airparif

2.4.5 Focus sur le secteur Lallier / gare

Au niveau du secteur Lallier / gare, les différents potentiels en énergies renouvelables identifiés sont les suivants :

- La mise en place de panneaux photovoltaïques
- L'exploitation du potentiel géothermique (déjà valorisée dans le cadre du réseau de chaleur urbain)
- L'exploitation du potentiel thermique des eaux usées

La qualité de l'air dans le secteur Lallier, que l'on peut extrapoler aux abords de la gare, est globalement bonne. Ni les concentrations de NO₂, ni celles de PM₁₀ n'ont été dépassées pendant la campagne de mesures réalisée sur le site.

Cette qualité de l'air est meilleure en cœur d'îlot que le long des axes routiers (principales sources de pollution).

2.4.6 Focus sur le secteur Hochart

Au niveau du secteur Hochart, les différents potentiels en énergies renouvelables identifiés sont les suivants :

- La mise en place de panneaux photovoltaïques
- L'exploitation du potentiel géothermique (déjà valorisée dans le cadre du réseau de chaleur urbain)

En termes de qualité de l'air, au niveau du quartier Hochart, les concentrations de benzène sont relativement homogènes et sont inférieures à l'objectif de qualité avec des concentrations comprises entre 0,7 et 0,9 µg/m³.

Pour le NO₂, les concentrations sont également relativement homogènes. Une légère augmentation des concentrations au point 3 (le long de la rue Paul Hochart) est cependant notable.

2.4.7 Focus sur le secteur Locarno

Au niveau du secteur Locarno, les différents potentiels en énergies renouvelables identifiés sont les suivants :

- La mise en place de panneaux photovoltaïques
- **L'exploitation du potentiel géothermique (déjà valorisée dans le cadre du réseau de chaleur urbain)**

En termes **de qualité de l'air, le projet d'aménagement présente une sensibilité très forte aux sources d'émissions atmosphériques induites notamment ici par les gaz d'échappement** provenant des automobiles des réseaux routiers très circulés. Le périmètre du square Jouhaux est notamment impacté par les polluants provenant de l'axe P. V. Couturier, toutefois l'enjeu peut être considéré comme moyen sur ce secteur au regard du temps passé par les usagers sur le marché et les pics de pollutions induits aux heures de pointes.

FIL DE L'EAU

En l'absence de modification du PLU, les énergies renouvelables sont susceptibles de poursuivre leur développement.

Cependant un des potentiels importants à l'échelle de la commune et des différents sites est l'utilisation de l'énergie géothermique valorisée notamment par le réseau de chaleur urbain. Compte tenu du coût de déploiement de ce type d'infrastructure la modification du PLU (permettant de densifier la ville) est plus susceptible de favoriser l'utilisation de la géothermie qu'une absence de modification.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Valoriser la proximité à un réseau de chaleur urbain en favorisant son développement/ les raccordements nouveaux
- **Diversifier les types d'énergies renouvelables utilisées à l'échelle de la commune**
- Favoriser la pratique des modes doux
- **Favoriser l'emprunt des transports en commun en les rendant visibles et accessibles facilement**

Sur les différents secteurs

- Optimiser les consommations énergétiques des bâtiments avec la réhabilitation ou la construction de bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales, tenant compte des évolutions réglementaires imminentes
- Développer la mobilisation de ressources renouvelables dans la desserte énergétique des différents sites
- Connecter les différents sites aux réseaux de modes doux et de transports en commun dans le but de favoriser notamment une meilleure qualité de l'air à proximité de site
- **Adapter l'organisation des îlots et des lieux de vie selon la qualité de l'air.** Privilégier ainsi la protection des personnes sensibles en cœur d'îlot plutôt que le long des axes routiers passants.

2.5 Gestion de l'eau

2.5.1 Documents cadres

- **Directive Cadre sur l'Eau (DCE)**

La directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000, dite directive-cadre, établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, elle fixe quatre grands objectifs aux États membres :

- L'arrêt de toute détérioration de la ressource en eau ;
- L'atteinte du bon état quantitatif des eaux superficielles, souterraines et côtières pour 2015 ;
- La réduction massive des rejets de substances dangereuses et la suppression des rejets de substances « dangereuses prioritaires » ;
- Le respect des objectifs réglementaires liés aux « zones protégées », c'est-à-dire soumises à une réglementation communautaire.

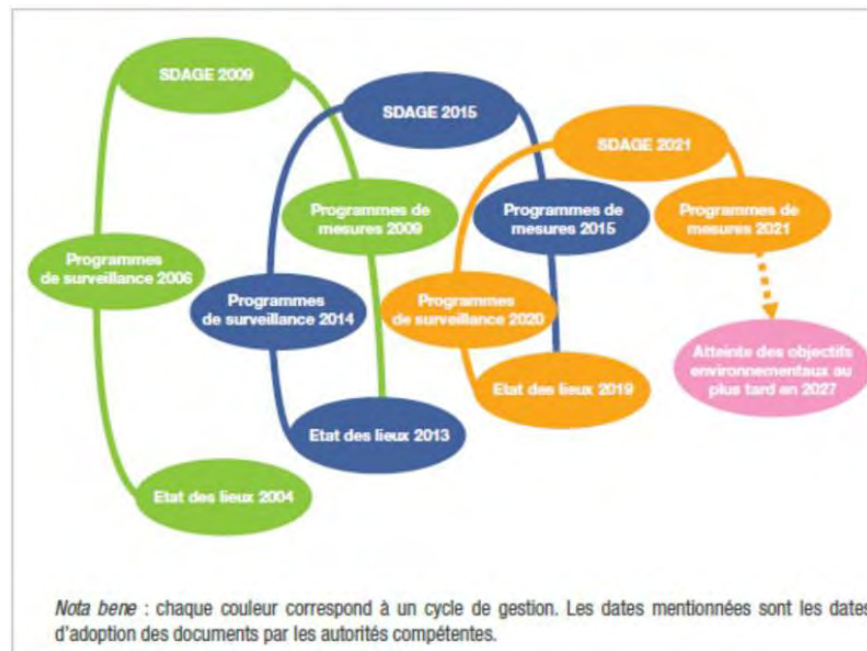
La loi de transposition de la directive en droit français a été promulguée le 21 avril 2004. Pour les eaux souterraines, l'objectif de bon état à l'échéance 2015 intégrait deux objectifs :

- Atteindre le bon état quantitatif (équilibre entre prélèvement et recharge de la nappe) ;
- Atteindre le bon état chimique, relatif aux normes de qualité environnementale en vigueur.

Pour les eaux de surface, l'objectif de bon état à l'échéance 2015 intégrait deux objectifs :

- Atteindre un bon état écologique, associant l'état biologique et hydro morphologique des milieux aquatiques ;
- Atteindre le bon état chimique, relatif aux normes de qualité environnementale en vigueur.

Ce cycle étant arrivé à terme fin 2015, un nouveau cycle est enclenché avec des nouveaux SDAGE approuvés en décembre 2015. La dernière échéance pour la réalisation des objectifs reste toujours 2027.



Les grandes étapes de la DCE - Source : eaufrance

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands 2010-2015**

Le projet se situe dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du « Bassin Seine et cours d'eau côtiers Normands ». Il constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau et définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les **objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015 avec** désormais un nouveau cycle engagé (voir paragraphe précédent sur la DCE).

Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et approuvé par arrêté préfectoral le 20 novembre 2009. **La mise en œuvre du SDAGE est effective pour une durée de six ans, jusqu'en 2015. À la suite de l'annulation du SDAGE 2016-2021, le SDAGE qui est actuellement en vigueur est le 2010-2015.**

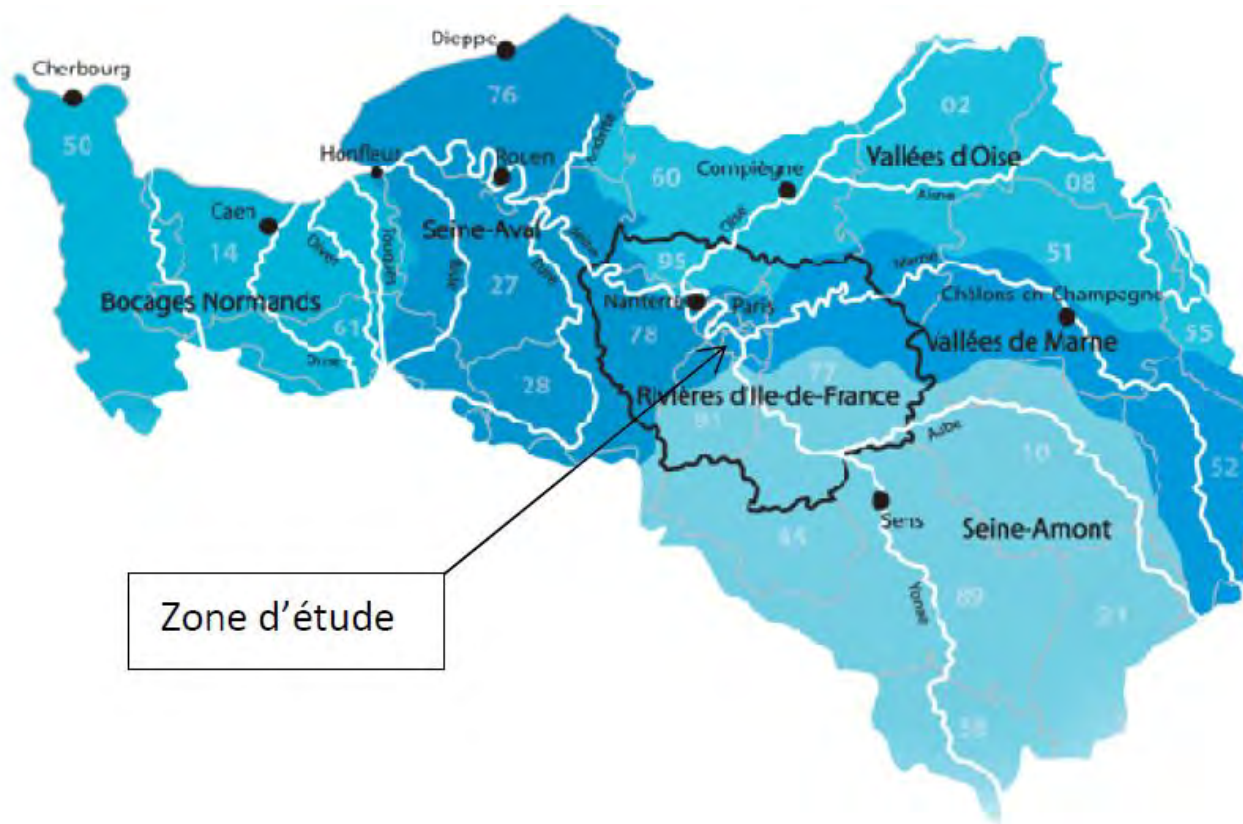
Il a pour objectif de se mettre en conformité avec la Directive Cadre Européenne sur l'Eau du 23 octobre 2000. Pour cela, il fixe notamment des **objectifs environnementaux à atteindre au niveau de l'ensemble des masses d'eau (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, eaux côtières et eaux de transition).**

Les grands défis énoncés dans le SDAGE sont les suivants :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
7. Gérer la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation,

Levier 1. Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,

Levier 2. Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis



Périmètre du SDAGE du Bassin Seine et cours d'eaux côtiers normands - Source : <http://www.eau-seine-normandie.fr>

- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E)**

Le projet se trouve dans le périmètre du SAGE de bièvre qui a été adopté par la CLE le 7 janvier 2017 et approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2017.



Périmètre du SAGE de la Bièvre – Source : SAGE

- **Règlement d'assainissement de l'EPT GOSB**

Principes généraux :

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la règle. Les eaux pluviales doivent donc être gérées au plus près de leur production, via l'infiltration, la valorisation d'une surface végétalisée, la réutilisation ou encore le stockage avec rejet contrôlé dans un réseau public ou dans un cours d'eau ou en infiltration.

Lorsque la gestion totale de ces eaux à la parcelle n'est pas possible, le propriétaire peut solliciter une autorisation de branchement au réseau public pluvial à condition que ses installations soient conformes au règlement d'assainissement et qu'un réseau desserve sa parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement territorial après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution.

L'acceptation d'un nouveau branchement d'eaux pluviales sera subordonnée à la capacité du réseau existant. Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production d'une note de calcul appropriés, le dimensionnement suffisant des installations de rétention et du système de régulation du débit qu'il installe en amont du raccordement.

Les limitations de débit à respecter sont définies par le zonage pluvial annexé au Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Hay-les-Roses. Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration. Ces dispositifs pourront être exigés par le service en cas de risque de pollution par des concentrations élevées en hydrocarbures. En effet le règlement d'assainissement précise que les limitations de débit à respecter sont définies par le zonage pluvial annexé au PLU de la commune concernée. Le règlement donne des débits à respecter en cas d'absence de ce zonage : « l'admission des eaux pluviales dans le réseau départemental d'assainissement est limitée selon les prescriptions imposées dans le zonage pluvial départemental approuvé par le Conseil départemental » mais « les prescriptions du zonage pluvial annexé au PLU de la commune ou de l'interco concernée s'appliquent si celles-ci sont plus restrictives que celles du zonage pluvial départemental ».

- *Règlement du PLU*

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

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

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser **un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre; et de 8 L/s/ha si l'exutoire est autre.**

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

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

Le rejet des eaux pluviales devra répondre au règlement d'assainissement du réseau où se fera le raccordement.

2.5.2 Une gestion de l'eau potable relativement performante

Tout comme la majeure partie de l'agglomération parisienne, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre est adhérent du Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF), auquel a été confiée la mission de gérer les approvisionnements, la potabilisation et la distribution de l'eau potable.

99 % de l'eau produite par le SEDIF est prélevée dans les trois grands cours d'eau d'Ile de France (Marne, Seine, Oise). Le 1% restant provient des prélèvements effectués dans les nappes souterraines.

Les habitants de L'Hay-les-Roses appartiennent aux 1,7 million d'habitants de la banlieue sud de Paris (Hauts de Seine, sud des Yvelines et ouest du Val de Marne) qui sont alimentés par l'usine de Choisy-le-Roi, sur la Seine.

Cette usine est l'une des plus grandes usines d'eau potable d'Europe. Elle produit chaque jour en moyenne 313 000 m³ d'eau à 1,96 million d'habitants du sud de la banlieue parisienne et elle peut, si nécessaire, doubler sa production pour faire face aux pointes ou secourir les autres usines (600 000 m³/j).

2.5.3 Un traitement des eaux usées réalisé hors-territoire

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.

Sur la commune de L'Hay-les-Roses, les eaux usées sont gérées par le Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP) à la station d'épuration de Valenton. Sa capacité est de 600 000 m³, contre un débit moyen de 387 000 m³, soit 65% de la capacité.

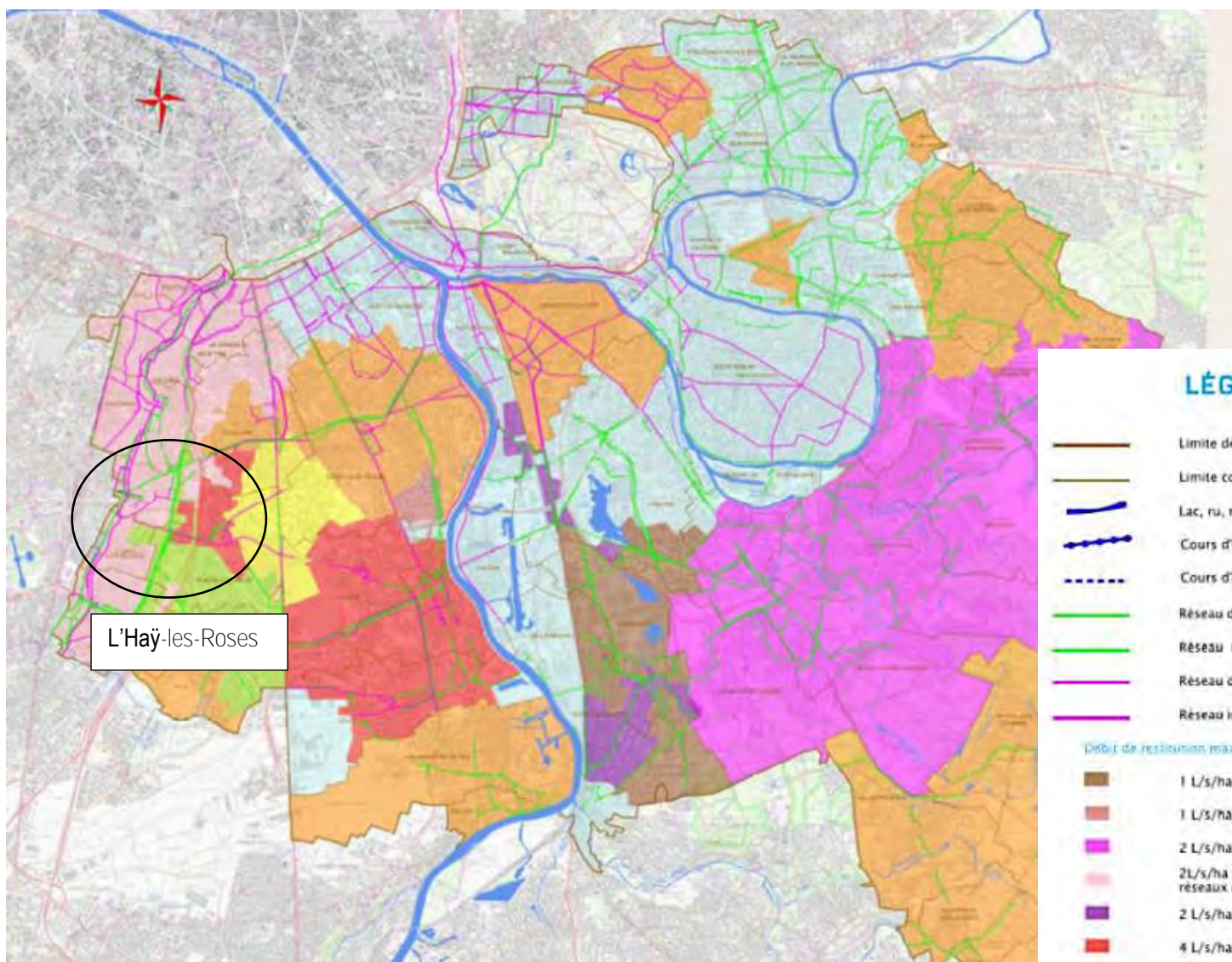
L'accord du gestionnaire de réseau devra être obtenu pour un rejet sur le réseau existant.

2.5.4 Gestion des eaux pluviales

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 rejet 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/hectare si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/hectare si l'exutoire est autre. En fonction du secteur sur la commune, la règle applicable au titre du PLU est donc 8 L/s/ha ou 2L/s/ha.

Toutefois, le zonage pluvial départemental fait état d'un débit de fuite admissible par le collecteur unitaire départemental entre 2 et 8 l/s/ha suivant le secteur situé sur le périmètre du projet. La règle en matière de débit est donc, en fonction de la zone, compris entre 2 et 8 L/s/ha.



L'Haÿ-les-Roses

LÉGENDE Section cartographie SIG-DSEA - copyright CC04

- Limite départementale
 - Limite communale
 - Lac, ru, rivière, fluvie
 - Cours d'eau canalisé
 - Cours d'eau canalisé souterrain
 - Réseau départemental d'eaux pluviales
 - Réseau interdépartemental d'eaux pluviales
 - Réseau départemental unitaire
 - Réseau interdépartemental unitaire hors gestion DSEA
- Debit de restitution maximal admissible**
- 1 L/s/ha associé à une déconnexion de 30% d'imperméabilisation
 - 1 L/s/ha
 - 2 L/s/ha
 - 2L/s/ha si rejet sur la Bièvre ou le ru de Rungis canalisés ou 8 L/s/ha si rejet en réseaux d'assainissement unitaire ou pluvial
 - 2 L/s/ha associé à une déconnexion de 25% d'imperméabilisation
 - 4 L/s/ha
 - 5 L/s/ha
 - 7 L/s/ha
 - 8 L/s/ha
 - 10 L/s/ha

2.5.5 Focus sur le secteur Lallier

Le secteur étant déjà urbanisé, il est desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées. La carte présentée ci-contre permet de voir qu'il existe sur le secteur Lallier :

- Un réseau unitaire encadrant le périmètre d'étude et notamment sous la rue Paul Hochart (départemental) et rue de Lallier (communal), ainsi que rue de Bicêtre et rue Béatrice.
- Un réseau d'eaux pluviales départemental débute au croisement des rues de Lallier et Paul Hochart.
- Un réseau d'eaux pluviales et usées existant au sein du périmètre d'étude, communal ainsi que sous la rue de Bicêtre.

Le caractère unitaire du réseau localement peut entraîner des dysfonctionnements lors d'épisodes de forte pluie.



Réseaux d'assainissement sur le site Lallier – Source : Grand Orly Seine Bièvre

2.5.1 Focus sur le secteur Hochart

Le secteur étant déjà urbanisé, il est desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées.

Le caractère unitaire du réseau localement peut entraîner des dysfonctionnements lors d'épisodes de forte pluie.

2.5.2 Focus sur le secteur Locarno

Le secteur étant déjà urbanisé, il est desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées.

Aucun enjeu particulier n'est identifié sur le secteur par rapport aux enjeux définis à l'échelle communale.

FIL DE L'EAU

Dans la perspective du développement de la commune, en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express notamment, la demande en eau potable et en traitement des eaux usées devrait s'accroître dans les années à venir afin de répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.

Telles que dimensionnées aujourd'hui, les usines d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées disposent de capacités résiduelles, permettant de répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

En l'absence de modification du PLU, la gestion des eaux usées se poursuivra sans entraîner de dysfonctionnements.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Promouvoir une gestion économe de l'eau potable sur l'ensemble de la commune
- Renforcer la gestion des eaux pluviales en adoptant des techniques alternatives, notamment dans les secteurs présentant un réseau unitaire

Sur les secteurs

- Promouvoir une gestion économe de l'eau potable et assurer l'approvisionnement des sites
- Adapter les réseaux aux besoins futurs
- Développer la gestion alternative des eaux pluviales sur les différents secteurs
- Protéger la ressource en eau de tout type de pollutions

2.6 Risques naturels et technologiques

2.6.1 Documents cadres

- Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, fixe comme objectif en matière de risques de :

- Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances ; Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués ;
- Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population ;
- Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021**

Approuvé le 7 décembre 2015, il définit plusieurs objectifs pour réduire la vulnérabilité des territoires et mobiliser tous les acteurs pour favoriser le retour à la normale après des périodes de phénomènes d'inondation à savoir :

- Réduire la vulnérabilité des territoires,
- **Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,**
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

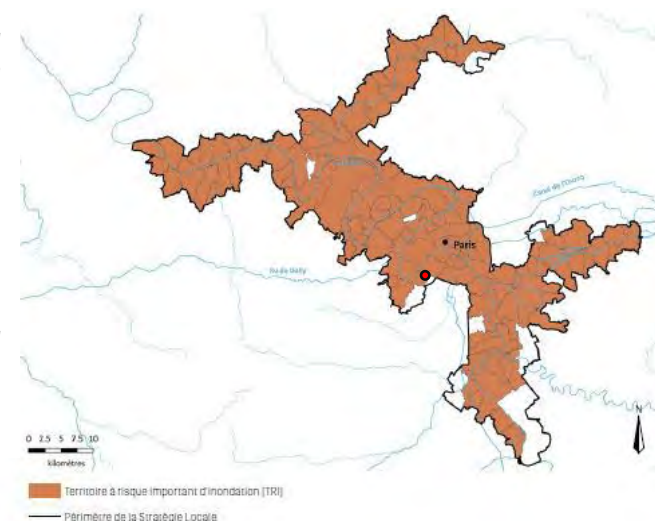
- **La Stratégie de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) de la Métropole francilienne 2016-2021**

Cette stratégie, approuvée le 2 décembre 2016, a pour objectif de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la « Métropole francilienne ». La stratégie locale de gestion des risques d'inondation du Territoire à Risques importants d'Inondation (TRI) « Métropole francilienne » est le maillon le plus fin de la politique de gestion des risques d'inondation composée de la directive inondation, de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque bassin dans le cadre du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), et à l'échelle des TRI dans le cadre des stratégies locales.

Ce plan fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- Objectif 1 : Réduire la vulnérabilité des territoires,
- Objectif 2 : **Agir sur l'aléa pour réduire le cout des dommages,**
- Objectif 3 : Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque.

Périmètre du territoire à risque important d'inondation de la métropole francilienne – Source : PGRI du bassin Seine-Normandie



Plan de prévention des risques (PPR) d'affaissements et effondrements de terrain

Considérant la nécessité de délimiter les zones exposées aux risques liés aux mouvements de terrain et de définir les mesures d'interdiction et les prescriptions à y mettre en œuvre, la préfecture du Val-de-Marne a prescrit l'établissement d'un plan de préventions des risques naturels prévisibles (PPRN) relatif aux affaissements et effondrements de terrain (arrêté préfectoral n° 2001/2822 du 1er août 2001).

Ce document a été approuvé en novembre 2018. Par ailleurs, l'existence des anciennes carrières est prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 juin 2007.

Plan de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne

Le PPR couvre l'ensemble du territoire des 33 communes du département du Val-de-Marne (dont L'Haÿ-les-Roses) ayant eu au moins une reconnaissance en

catastrophe naturelle due au risque objet du présent PPR à la date de la prescription de son élaboration, le 9 juillet 2001.

Le règlement du PPR énonce des recommandations et des prescriptions destinées **à s'appliquer au sein des zones réglementées. Il s'agit pour l'essentiel de dispositions constructives, qui concernent surtout les nouvelles constructions.** Certaines mesures **s'appliquent néanmoins aussi aux constructions existantes, avec** pour principal objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité actuelle de ces maisons vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. A ce titre, il est annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L. 153-60 du Code de l'Urbanisme. Comme spécifié dans l'article 16.1 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, le respect des prescriptions obligatoires s'applique, dès l'approbation du PPR, à toute nouvelle construction située dans les zones concernées.

2.6.2 Les risques naturels fortement présents sur le territoire

- **Un risque d'inondation dû à la nappe**

Inondation par débordement

La ville de L'Haÿ-les-Roses n'est pas concernée par le risque d'inondations par crue d'une rivière, la Seine se situant à une distance relativement éloignée du territoire. La commune n'est pas soumise à un PPRi.

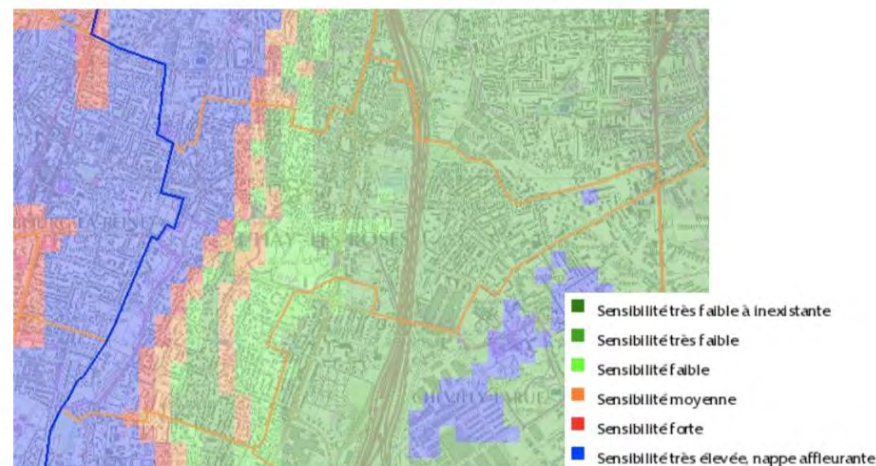
Inondation par ruissellement urbain

La commune de L'Haÿ-les-Roses est située dans la métropole du Grand Paris, caractérisée par une urbanisation importante. De ce fait, lors des épisodes pluvieux, **l'infiltration des eaux dans le sol est limitée, ce qui favorise les inondations par ruissellement urbain.**

Inondation liée aux remontées de nappe

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe **est affleurante au cœur du territoire, dans le fond de vallée de la Bièvre. On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.**

La commune de L'Haÿ-les-Roses présente une vulnérabilité face au risque de remontée de nappe allant d'une nappe affleurante donc d'une sensibilité très élevée au niveau du passage de la Bièvre à une sensibilité très faible.



Secteurs concernés par des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : inondationsnappes

- **Des risques de mouvement de terrain liés notamment à la présence d'anciennes carrières**

Un risque de mouvement de terrain lié à la présence de carrières

La majeure partie des mouvements de terrain observés sur le territoire de la **commune de L'Haÿ-les-Roses est consécutive à la présence en sous-sol**

d'anciennes carrières de gypse sur 10 hectares (soit 2,6 % du territoire communal), géographiquement localisées dans le quartier des Blondeaux, le long de l'avenue du Général Leclerc. Il s'agit de mouvements de terrain lents et continus (affaissement de cavités souterraines, tassement, glissement de terrain), de mouvements de terrain rapides et discontinus (effondrement instantané de cavités souterraines).

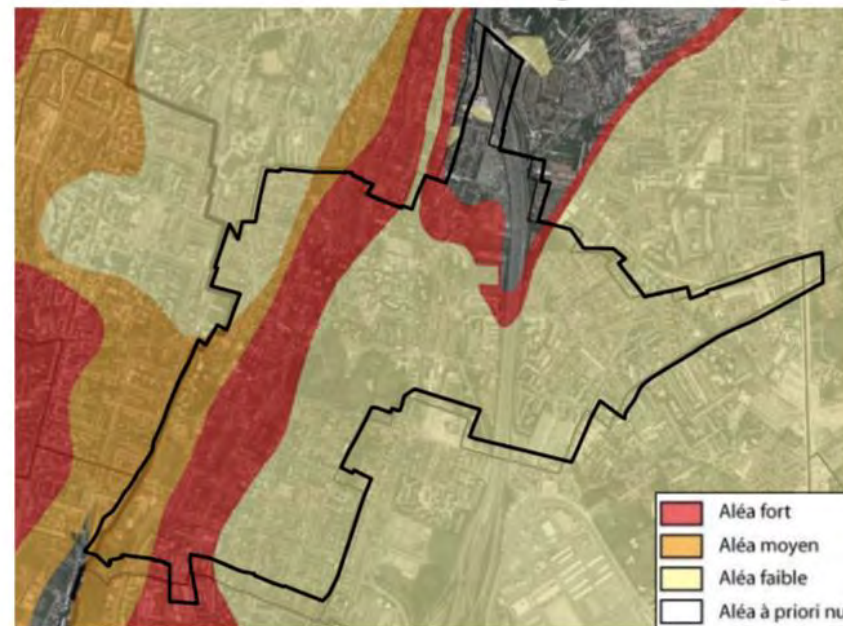
Il est à noter qu'aucun incident n'a été déclaré à l'Inspection Générale des Carrières (I.G.C) depuis 1982.

Un aléa retrait-gonflement des argiles peu présent

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

L'Hay-les-Roses se situe dans une zone à aléa majoritairement faible. Toutefois, la partie ouest du territoire ainsi qu'une partie au centre est concernée par un aléa fort ou moyen.

L'Hay-Les-Roses est concernée par l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 prescrivant l'élaboration d'un PPR mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation.



Aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de L'Hay-les-Roses – Source : BRGM

2.6.3 Des risques technologiques relativement limités

Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Il n'existe pas d'ICPE sur le territoire communal de L'Hay-les-Roses.

Des sites et sols pollués ou anciennement pollués

La base de données des sites BASOL (sites et sols pollués ou anciennement pollués) identifie deux sites sur le territoire communal : Total relais saint-colombe, et la station-service auto-service 94.

La base de données des sites BASIAS recense quant à elle 39 sites sur le territoire communal. Il s'agit principalement de garages, de stations-service ou encore d'imprimerie.

Le Transport de Matière Dangereuse

Sur le territoire de L'Hay-les-Roses, un système de canalisations transporte du gaz naturel. Il est réparti de la manière suivante :

- 1,595 km de canalisation de diamètre 300 mm
- 0,017 km de diamètre 100 mm.



Réseau de canalisation de gaz naturel de L'Hay-les-Roses - Source : GRT GAZ

2.6.4 Focus sur le secteur Lallier

Le secteur Lallier n'est pas concerné par les inondations par crue, à l'image de la commune. En revanche, la zone d'étude est située sur une zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Une étude géotechnique a mis en évidence des niveaux d'eau entre 3,6 et 5 mètres de profondeur. Le site est par ailleurs fortement urbanisé, et ainsi sujet à des inondations par ruissellement urbain.

En ce qui concerne les risques de mouvements de terrain, le site de projet est situé sur une zone à aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux. L'étude géotechnique a par ailleurs mis en évidence la présence d'argile dans les couches du sol. En revanche, aucune ancienne exploitation souterraine ou à ciel ouvert n'est recensée au droit ou à proximité du terrain du projet.



En raison de son caractère très urbanisé, le secteur Lallier est exposé au phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le secteur Lallier **n'est pas concerné par la présence d'ICPE au sein du site de projet**, ni de sites BASOL. En revanche, 13 sites BASIAS sont recensés dans un périmètre de 500 m autour du site.

Les canalisations de gaz naturel de la commune contournent le site au sud. Le **transport de matière dangereuse peut se faire via l'autoroute A6, située à 600 m du site**, ou par les voies directement aux abords du site.

2.6.5 Focus sur le secteur Hochart

Le secteur Hochart n'est pas concerné par les inondations par crue, à l'image de la commune. Le site est situé dans une zone de faible à moyenne sensibilité aux inondations dues aux remontées de nappes. Les sondages réalisés au niveau de la **zone d'étude ont montré des matériaux très humides compris entre -4 et -6m/TN.**

En ce qui concerne les risques de mouvements de terrain, le secteur Hochart est situé dans une zone à faible aléa de **retrait-gonflement des sols argileux. Il n'est toutefois pas concerné par le zonage des anciennes carrières. Le secteur n'est pas non plus concerné par un risque sismique.**

Le secteur Hochart n'est pas concerné par une ICPE au sein du site de projet. L'ICPE la plus proche se trouve à 1,3 km du secteur, sur la commune de Villejuif (usine de traitement et revêtement de métaux). Le secteur n'est pas concerné par des sites SEVESO.

Aucun site BASOL n'est recensé au sein du site, le plus proche étant situé à 300 m, sur la commune de Chevilly-Larue. Deux sites BASIAS sont présents au sein du site. Ils ont été fermés et démantelés. Par ailleurs, le milieu naturel au droit du sol a pu être impacté par les activités anciennement présentes sur le site et par des composés chimiques toxiques.

Le secteur Hochart n'est pas concerné par un risque de transport de matière dangereuse par canalisation de gaz. En revanche, la RD7 est un axe inscrit au

DDRM du Val de Marne comme un axe de transit de matières dangereuses. Il est à **noter qu'une ligne haute-tension passe sous la RD7.**

2.6.6 Focus sur le secteur Locarno

Le secteur Locarno n'est pas concerné par un risque d'inondation par débordement, la commune de L'Hay-les-Roses se situant à une distance suffisamment importante de la Seine et de ses affluents. Par ailleurs, le secteur se trouve dans une zone de faible risque de remontées de nappes.

Une partie du secteur Locarno, située à l'est, se trouve sur un secteur concerné par des aléas forts de retrait-gonflement des sols argileux, où est prévue l'installation de logements. Le secteur n'est en revanche pas concerné par le zonage des anciennes carrières. Il n'est pas non plus concerné par le phénomène de glissement de terrain.

Aucun site SEVESO ni ICPE n'est recensé au sein du site de projet. Aucun site BASOL n'est présent au sein du secteur, en revanche le site Total – Saint Colombe était situé en face du marché Locarno mais n'est plus en activité. Plusieurs sites BASIAS sont recensés dans un périmètre de 500 m aux alentours du site de projet.

L'étude historique de pollution des sols menée au sein du site de projet a mis en évidence des concentrations en hydrocarbures et en HAP susceptibles de présenter un risque pour la santé humaine si les terres entre 0 et 2 m de profondeur sont laissées en place.

Le secteur Locarno n'est pas concerné par un risque de transport de matière dangereuse par canalisations de gaz. En revanche, l'autoroute A6 attenante au site de projet peut être source de risque d'accident incluant des matières dangereuses.

FIL DE L'EAU

En l'absence de modification du PLU, les risques naturels et technologiques restent bien pris en compte au travers des différentes prescriptions.

Le risque d'inondation est connu et bien intégré dans le PLU en vigueur notamment grâce à la prise en compte de la Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondation (SLGRI) et du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI). La vulnérabilité de la population est donc limitée pour ce risque.

Concernant le risque de mouvement de terrain, un PPR élaboré par le Val de Marne est établi sur la commune ce qui permet également de limiter les risques pour la population. **Pour ce qui est de l'aléa de retrait-gonflement des argiles**, le PPR précise que la vulnérabilité de certains secteurs habités pourrait augmenter du fait de périodes de sécheresse plus importantes liés au changement climatique, et donc potentiellement engendrer des dégâts structurels sur les constructions tout en engageant possiblement la sécurité des usagers.

Les risques technologiques devraient évoluer de manière peu significative. Aucune entreprise « à risque » **n'est implantée sur le territoire communal et aucun projet d'implantation n'est prévu**. L'augmentation des flux de déplacements favorisera potentiellement l'aléa lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD).

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Prendre en compte les dispositions des différents plans de gestion des risques
- **Adapter les règles d'urbanisme afin de prendre en compte les remontées de nappes potentielles**
- Maîtriser le ruissellement urbain
- **Mettre en œuvre des mesures constructives pour maîtriser les risques de mouvement de terrain dans les secteurs impactés, notamment au niveau du coteau**
- Poursuivre la réhabilitation des sites potentiellement pollués
- **Maîtriser l'implantation de nouveaux établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur aux abords de la canalisation de gaz naturel**

Sur les différents secteurs

- **Veiller à maîtriser l'exposition des usagers du site à d'éventuelles pollutions des sols**
- **Identifier la présence éventuelle d'amiante dans les bâtiments démolis et en protéger les populations**
- Limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales sur le site
- **Limiter la sensibilité de l'effet d'îlot de chaleur urbain en favorisant la présence d'espaces de fraîcheur**
- Prendre en compte les risques de retraits-gonflements des sols argileux dans l'aménagement du site

2.7 Nuisances

2.7.1 Documents cadres

- *Le Plan Régional Santé-Environnement (2017–2021) d'Île-de-France*

Le Plan Régional Santé-Environnement (PSRE), approuvé en octobre 2017, décline sur la période 2017-2021, les actions du Plan National Santé Environnement 3 (PNSE3) jugées pertinentes en Île-de-France, tout en veillant à prendre en compte **les problématiques locales. Il s'inscrit dans la continuité des PRSE1 et PRSE2 avec une volonté d'innovation. Il place au cœur** de ses priorités, la réduction des inégalités sociales et environnementales de santé et la maîtrise des risques émergents. Les PRSE assurent la mobilisation des acteurs des territoires autour des préoccupations de santé environnement propres aux spécificités de chaque Région.

Les 4 axes structurants du plan déclinés par la suite en 18 fiches actions sont les suivants :

- **Préparer l'environnement de demain pour une bonne santé ;**
- Surveiller et gérer les expositions présentes et passées liées aux activités humaines ;
- **Travailler à l'identification et à la réduction des inégalités sociales et environnementales de santé ;**
- Protéger et accompagner les populations vulnérables.

- *Le Plan **de Prévention du Bruit dans l'Environnement** de la Métropole du Grand Paris*

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la métropole du Grand Paris a été approuvé en décembre 2019.

Les axes structurants du plan d'action de la Métropole du Grand Paris sont les suivants :

- **Mieux agir pour réduire l'exposition au bruit ;**
- **Mieux coordonner et mobiliser les acteurs de l'environnement sonore ;**

- **Mieux partager l'information sur le bruit avec les citoyens.**

Ces 3 axes sont ensuite déclinés en 13 thématiques visant à mieux encadrer les nuisances sonores.

- *Le Plan de Prévention du Bruit dans l'**Environnement** du département du Val de Marne*

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du département du Val de Marne a été approuvé en octobre 2020.

Le département se fixe pour la période 2019-2023 les objectifs suivants :

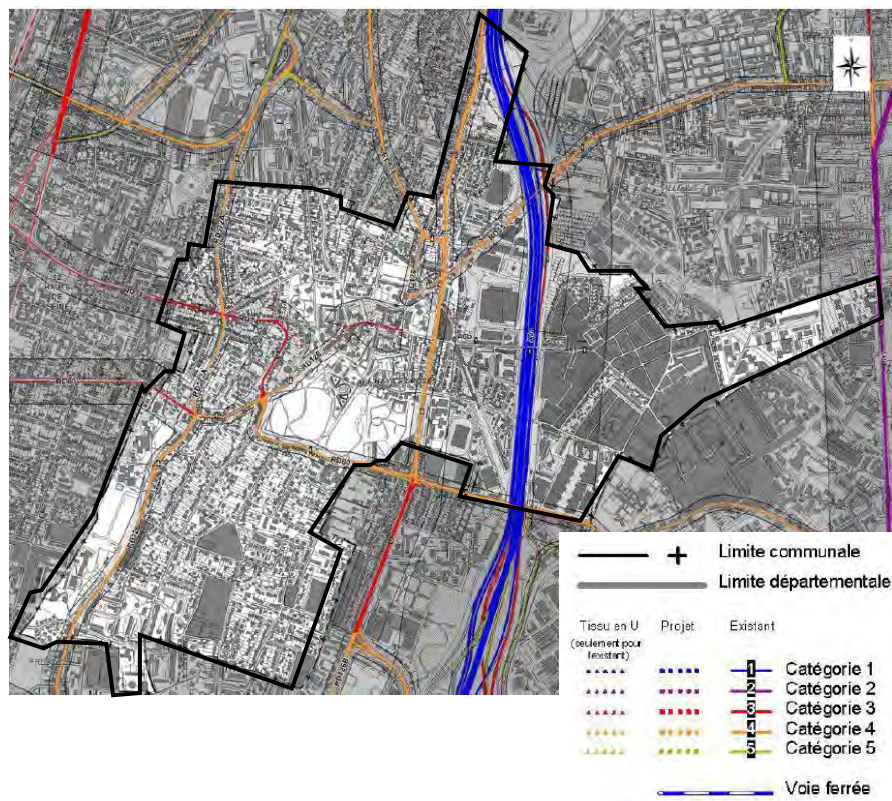
- Réduction du bruit émis par le réseau routier départemental et la protection des établissements sensibles ;
- Participation à la lutte contre les nuisances ferroviaires et aériennes et autres (deux-roues motorisés et hélicoptères) ;
- Partage de connaissance sur le bruit et la sensibilisation des val-de-marnais ;
- Préservation des zones calmes du département du Val-de-Marne.

2.7.2 Des nuisances sonores principalement liées aux infrastructures de transport

- *Le classement sonore des infrastructures de transport*

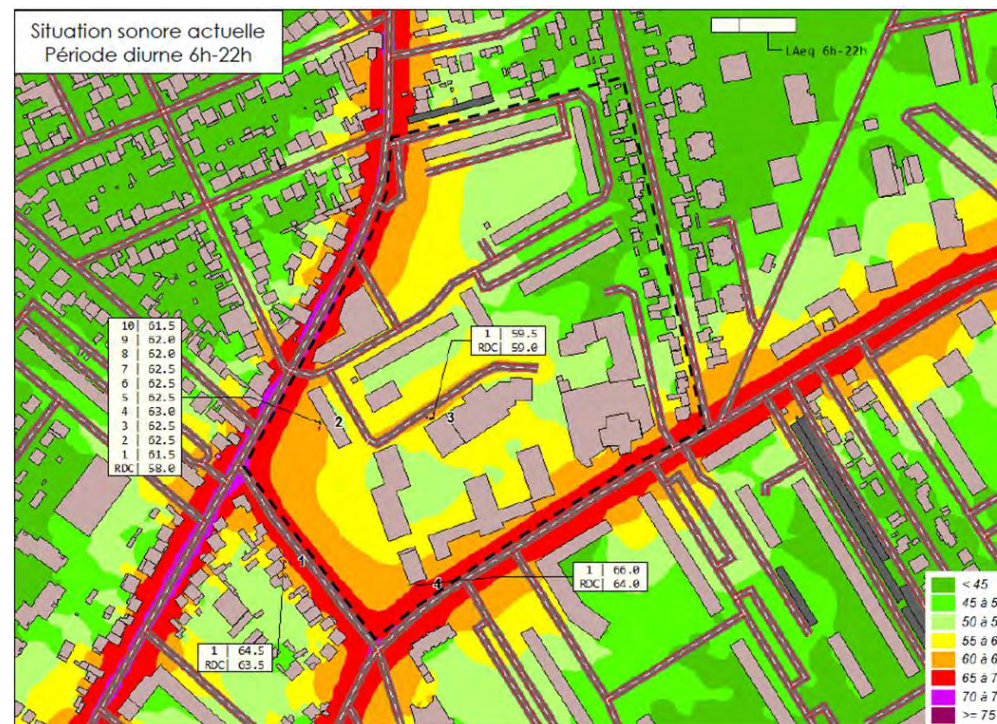
La commune est principalement concernée par les nuisances sonores liées à **l'autoroute A6, ainsi qu'à la traversée des grandes routes départementales.**

Ces différentes infrastructures routières ont ainsi un impact sonore important sur le secteur Locarno, tandis que les autres secteurs de modification sont impactés dans de moindres mesures.



Classement sonore des axes routiers de la commune – Source DDT94

2.7.3 Focus sur le secteur Lallier / gare



Carte de bruit du secteur en journée – Source : Etude acoustique Iris Conseil

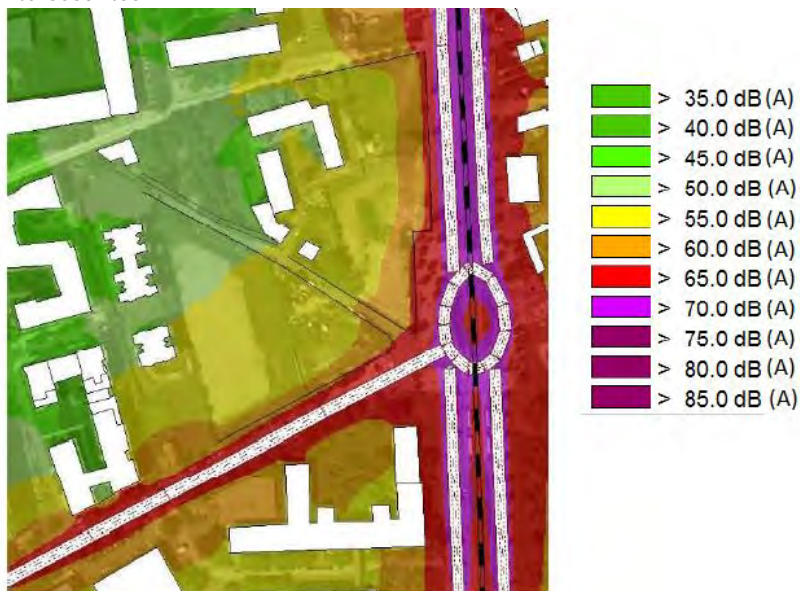
D'après la modélisation, les niveaux acoustiques diurnes sont inférieurs à 60 dB(A) sur la majorité du site de projet, voire inférieurs à 55 dB(A) sur certains cœurs d'îlots, tandis qu'ils sont compris entre 60 et 70 dB(A) à proximité des axes routiers (rue de Bicêtre, rue de Lallier et rue Paul Hochart). Ces niveaux de bruit élevés concernent les abords de l'îlot Lallier et des futurs secteurs UBd et UBc.

Les principales façades de bâtiments impactées sont la galette commerciale rue de Bicêtre, le groupe scolaire rue Paul Hochart et le front de la copropriété rue Paul Hochart.

Les rues sont les principales sources de bruit. Les niveaux de bruit le long des axes routiers sont d'environ 65 dB(A). Dans le cœur du secteur Lallier, en particulier au nord-est, l'ambiance sonore est modérée.

2.7.4 Focus sur le secteur Hochart

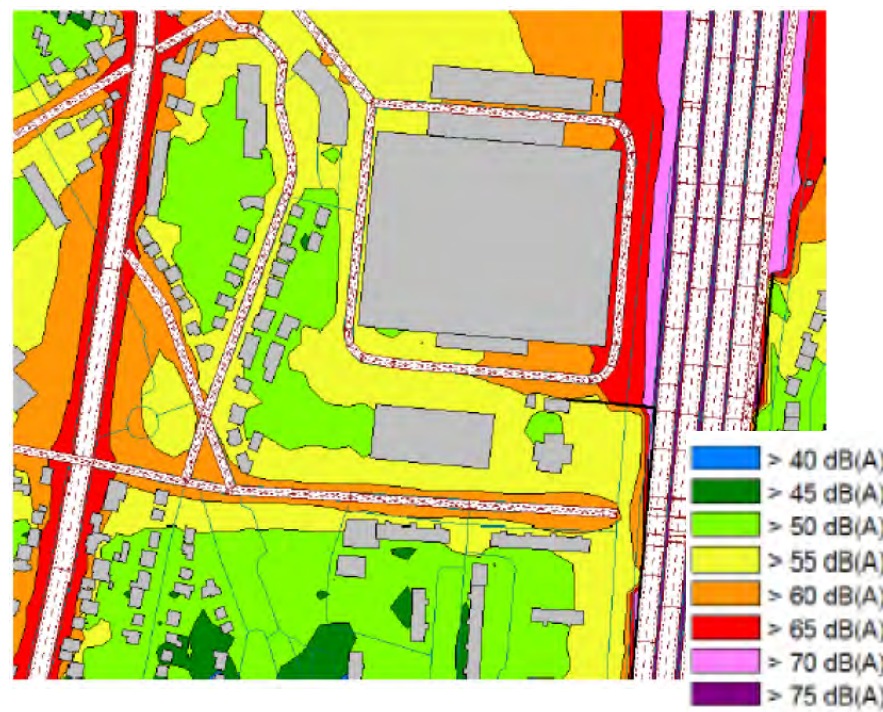
La modélisation au niveau du secteur Hochart permet d'identifier des niveaux sonores variant de 70 dB(A) le long de la RD7, à 50 dB(A) sur les zones calmes. Les secteurs le long de cette RD7 sont ainsi relativement impactés par des niveaux sonores importants, tandis que le cœur d'îlot bénéficie de zones de calme tout à fait intéressantes.



Carte de bruit du secteur en journée – Source : Etude acoustique Arundo

2.7.5 Focus sur le secteur Locarno

La sensibilité acoustique du projet d'aménagement du secteur Locarno est très forte et ce, notamment en période diurne. Cette sensibilité acoustique est principalement induite par les trafics routiers jugés importants à proximité du secteur. Il est à noter que le mur anti-bruit le long de l'autoroute permet de limiter grandement la nuisance sonore liée à cet axe. Malgré cela, peu de zones de calme sont présentes sur le site ou à proximité.



Carte de bruit calculée à 4m au-dessus du sol en dB(A) – Période de jour – Source : Etude acoustique VENATHEC

FIL DE L'EAU

En l'absence de modification du PLU le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores des différents axes routiers sera modéré, bien que le secteur Lallier/gare compte actuellement de nombreux logements. Sur les zones UG et UP, correspondant, au secteur Lallier et au secteur Hochart, les ambiances sonores seront impactées par les aménagements sur les secteurs, pour lesquels les programmations respectives ont été validés en juin 2019 par le Comité d'Engagement National de l'ANRU. En ce qui concerne les zones UAm, UBc et UBd, les ambiances sonores devraient relativement peu évoluer. Les cœurs d'îlots en revanche resteront impactés par ces nuisances sonores, sans réelle possibilité de création de zone de calme (<55dB(A)), notamment sur le secteur Lallier et le secteur Paul Hochart, du fait des axes structurants à proximité.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Valoriser des zones de calme en cœur dans la commune
- Limiter le trafic routier à l'échelle de la commune de manière à réduire les nuisances engendrées par les axes routiers
- Favoriser la pratique des modes doux et l'emprunt des transports en commun en leur donnant une meilleure lisibilité

Sur les différents secteurs

- Adapter l'isolation acoustique des bâtiments à leur exposition afin de protéger les populations sensibles accueillies
- Organiser le bâti de manière à créer des zones de calme en cœur d'îlot
- Privilégier l'utilisation des mobilités douces en cœur d'îlot afin de préserver les zones de calme créées.

2.8 Gestion des déchets

2.8.1 Documents cadres

- *Les lois Grenelle*

Les lois Grenelle de l'Environnement I et II ont donné des orientations visant à baisser les quantités de déchets produits par habitant selon les objectifs suivants :

- Augmentation du recyclage des déchets ménagers et assimilés,
- Diminution des quantités de déchets partant en stockage ou en incinération,
- Augmentation des capacités de valorisation biologique des déchets.

- *La loi de Transition Ecologique pour la Croissance Verte (LTEPCV)*

Adoptée le 18 août 2015, la loi de Transition Ecologique pour la Croissance Verte (LTEPCV) vise à instaurer un modèle énergétique durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement. Dans ce cadre, elle impose des objectifs en matière de performance :

- Donner la priorité à la prévention et à la réduction de la production de déchets, en réduisant de 10 % les quantités de déchets ménagers et assimilés produits par habitant et en réduisant les quantités de déchets **d'activités économiques par unité** de valeur produite, notamment du secteur du bâtiment et des travaux publics, en 2020 par rapport à 2010 ;
- Orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes mesurés en masse en 2020, et 65% en 2025 ;
- Valoriser sous forme de matière 70% des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics en 2020 ;
- Etendre progressivement les **consignes de tri à l'ensemble des emballages plastiques sur l'ensemble du territoire avant 2022, en vue, en priorité, de leur recyclage** ;
- Réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux non inertes admis en installation de stockage en 2020, et de 50% en 2025 ;

- Assurer la valorisation énergétique des déchets qui ne peuvent être **recyclés en l'état des techniques disponibles et qui résultent d'une collecte séparée ou d'une opération de tri réalisée dans une installation prévue à cet effet.**

- *Loi de projet anti-gaspillage pour une économie circulaire en cours de débat*

Le projet de loi, présenté le 10 juillet 2019 en Conseil **des ministres, s'articule autour** de 4 orientations, en lien avec la préservation des ressources :

- Stopper le gaspillage pour préserver nos ressources ;
- Mobiliser les industriels pour transformer nos modes de production ;
- Informer pour mieux consommation ;
- Améliorer la collecte des déchets pour lutter contre les dépôts sauvages.

- *Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)*

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets annulera et remplacera à terme les documents actuellement **en vigueur sur le territoire qui, s'ils présentent une structure comparable, ne répondent pas aux objectifs environnementaux ambitieux fixés par les dernières réglementations en termes d'économie circulaire, de recyclage, de principes de proximité et d'autosuffisance...** Il viendra ainsi remplacer :

- **Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) de l'Ile-de-France, adopté le 26 novembre 2009 ;**
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), adopté en novembre 2009 ;
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets issus des **chantiers du bâtiment et des travaux publics (PREDEC) d'Ile-de-France, approuvé en juin 2011.**

Il comprendra :

- Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets,
- Une **évaluation à 6 ans et à 12 ans de l'évolution des quantités de déchets** produites,
- Des objectifs en matière de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets,
- Une planification de la prévention et de la gestion des déchets à 6 ans et 12 ans, qui recense les actions prévues et à prévoir par les différents acteurs concernés pour atteindre ces objectifs ainsi que leur calendrier,
- **Un plan régional d'action en faveur de l'économie circulaire.**

2.8.2 Caractéristiques de la gestion des déchets

L'EPT **Grand Orly Seine-Bièvre** est compétent en matière de collecte et de gestion des déchets.

- *La collecte des déchets*

Le ramassage des poubelles et la collecte des déchets sont effectués à L'Hay-les-Roses par l'EPT 12.

La collecte des ordures ménagères (bac à couvercle bleu) et des déchets recyclables (bac à couvercle jaune) est organisée en porte à porte en deux secteurs dans la ville. La collecte des déchets est divisée en deux secteurs sur la commune : secteur nord et secteur sud.

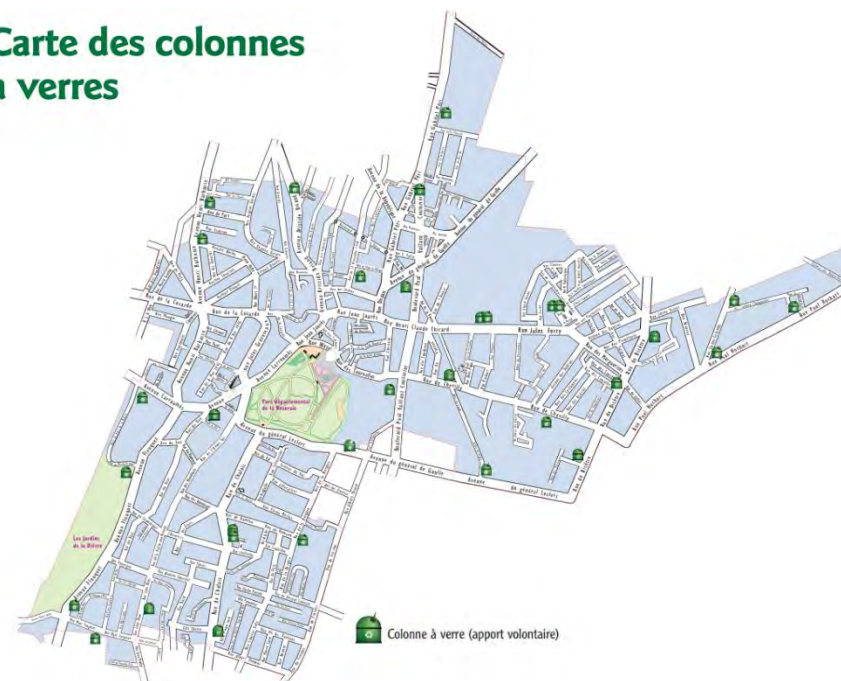
Le secteur nord se trouve au nord de l'axe formé par l'avenue Flouquet, l'avenue Larroumès, la rue Watel, la rue des Tournelles, la rue de Chevilly et à l'ouest de la rue de Bicêtre. Le secteur sud se situe au sud de l'axe formé par l'avenue Flouquet, l'avenue Larroumès, la rue Watel, la rue des Tournelles, la rue de Chevilly et à l'est de la rue de Bicêtre.

Secteur Nord	Bac Bleu	Bac Jaune
Pavillons	Mardi, samedi	Jeudi
Grands collectifs	Mardi, jeudi, samedi	Jeudi
Commerçants	Mardi, jeudi, samedi	
Secteur Sud	Bac Bleu	Bac Jaune
Pavillons	Lundi, vendredi	Mercredi
Grands collectifs	Lundi, mercredi, vendredi	Mercredi
Commerçants	Lundi, mercredi, vendredi	

Jours de collecte en fonction du secteur de collecte des déchets – Source : L'Hay-les-Roses

Concernant la collecte du verre, des bornes d'apport volontaire du verre sont également présentes sur la commune de L'Hay-les-Roses.

Carte des colonnes à verres



Emplacement des colonnes à verre sur le territoire de L'Hay-les-Roses – Source : Ville de L'Hay-les-Roses

Les objets encombrants sont collectés une fois par mois (sauf exceptions).

Aujourd'hui, la collecte des DAOM est assurée en porte à porte. Les bacs bleus et jaunes sont regroupés au centre des ilots dans des aires de stockage.

Les tonnages de déchets collectés en 2013 sont présentés dans le tableau ci-dessous.

FLUX DE DECHETS COLLECTES	L'Hay-les-Roses	Kg/hab	Données Ile-de-France
Ordures Ménagères Résiduelles (OMR)	8 625	277	309
Collecte sélective des recyclables(MMX) + journaux et magazines	978	31	35
Verre	311	10	21
Encombrants	737	24	29
Déchets ménagers spéciaux (DMS)	2		
Déchets verts CTM	1	0,03	20
TOTAL	10 654		

Sur l'ensemble de l'agglomération, depuis 2008, on constate une baisse globale de la production des déchets. La loi (Grenelle II) fixe comme objectif national de réduire la production d'ordures ménagères et assimilés (DMA, MMX et verre) de 7% par habitant entre 2008 et 2014. Pour calculer cet indicateur, la quantité des ordures ménagères et assimilés est rapportée à la population municipale du territoire (tableau ci-dessus). La réduction pour l'ex Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre est - 9% entre 2008 et 2013. L'objectif est donc déjà largement dépassé.

- *Traitement et valorisation des déchets*

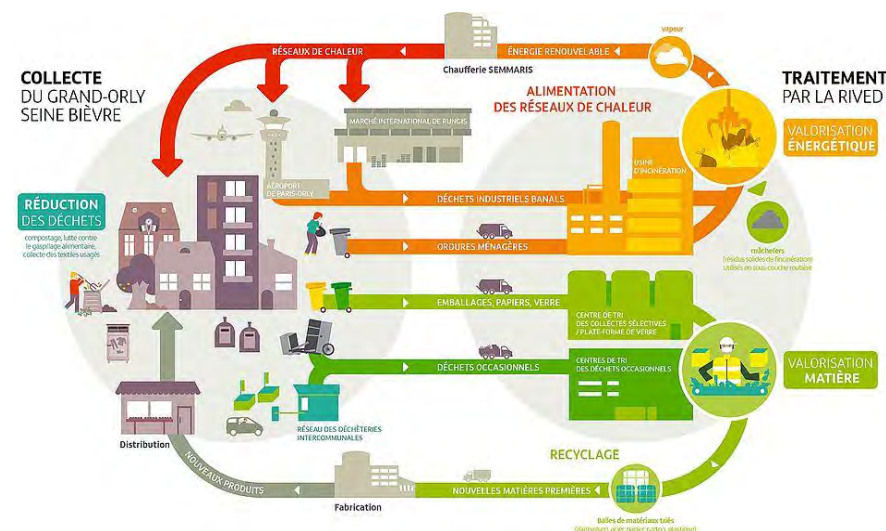
Les déchets collectés sur la commune de L'Hay-les-Roses sont traités par la RIVED (Régie personnalisée pour la valorisation et l'exploitation des déchets), qui exerce ses compétences sur 10 des 24 communes du territoire Grand-Orly Seine Bièvre.

La RIVED valorise les déchets produits sur son territoire dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement et du principe de proximité.

La RIVED réceptionne chaque année dans ses installations environ 150 000 tonnes de déchets produits par les ménages et les acteurs économiques de son territoire.

Les déchets d'emballages (plastiques, papiers, cartons, acier, aluminium...) et les déchets occasionnels (mobilier, végétaux, bois, gravats, encombrants...) font l'objet d'opérations de tri en déchèteries ou sur les centres de tri afin d'optimiser leur acheminement vers les filières de fabrication consommatrices de matière recyclée. On parle alors de valorisation matière.

Les ordures ménagères résiduelles et les refus de tri sont valorisés sous forme d'énergie fatale par l'unité de valorisation énergétique de Rungis qui alimente les réseaux de chaleur du M.I.N. de Rungis, de la plateforme aéroportuaire d'Orly et des villes de Vitry-sur-Seine et Choisy-le-Roi.



Principe de fonctionnement de la valorisation des déchets effectués par la RIVED – Source : RIVED

Les chiffres clés en 2019

- 144 687 t de déchets traités (dont 64 547 t de déchets ménagers)
- 43 861 t de matière valorisée
- 168 GWh d'énergie valorisée
- 96,1% de valorisation

2.8.3 Focus sur le secteur Lallier

La gestion des déchets sur le secteur Lallier est similaire à la gestion appliquée sur **l'ensemble de la commune**. En ce qui concerne, plus particulièrement la collecte des déchets, la ZAC Lallier se trouve dans le secteur sud.

Les aires de stockage des bacs ont par ailleurs un impact important sur l'espace public. Des démolitions sont à prévoir sur le secteur, générant une quantité de **déchets importante qu'il sera nécessaire de traiter**.

2.8.4 Focus sur le secteur Hochart

La gestion des déchets sur le secteur Hochart est similaire à la gestion appliquée **sur l'ensemble de la commune**. En ce qui concerne, plus particulièrement la collecte des déchets, la ZAC Paul Hochart se trouve dans le secteur sud.

Des démolitions sont à prévoir sur le secteur, générant une quantité de déchets **importante qu'il sera nécessaire de traiter**.

2.8.5 Focus sur le secteur Locarno

La gestion des déchets sur le secteur Locarno est similaire à la gestion appliquée **sur l'ensemble de la commune**. En ce qui concerne, plus particulièrement la collecte des déchets, le secteur Locarno se trouve dans le secteur nord.

Il est à noter que l'activité liée au marché est génératrice d'une quantité de déchets importante. Pour la future halle de marché, il s'agit d'un enjeu fort, bien que la **nouvelle halle de marché ne soit pas comprise dans la zone UAm** faisant l'objet de modification.

FIL DE L'EAU

En raison de la poursuite du développement résidentiel et économique du territoire, une augmentation des quantités de déchets à collecter et à traiter sera observée dans les années à venir.

Toutefois, cette augmentation devrait être limitée par la poursuite des tendances actuelles en termes de baisse du tonnage des ordures ménagères et par la réorganisation de la gestion des déchets sur site dans le cadre des projets.

Il est notamment attendue une augmentation de la quantité de déchets produite en **lien avec l'attractivité nouvelle du fait de l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express**.

ENJEUX

A l'échelle de la commune

- Améliorer la performance de gestion des déchets et la réduction de la production à la source
- Lutter contre les dépôts sauvages pour limiter les pollutions visuelles et les coûts pour les habitants

Sur le secteur

- Limiter les volumes de déchets générés en phase de démolition et de terrassement
- **Adapter la gestion des déchets afin de limiter leur impact sur l'espace public**

2.9 Synthèse des enjeux

Thème	Principaux enjeux	
	A l'échelle de la commune	Sur chaque secteur
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Relier les quartiers entre eux par de meilleures connexions architecturales et de hauteur bâties S'appuyer sur l'aménagement du Grand Paris Express comme nouvelle centralité 	<ul style="list-style-type: none"> Désenclaver les différents sites en tissant des liens avec les tissus urbains alentours et en organisant des dessertes transversales Adapter les hauteurs bâties aux différents contextes environnants Valoriser des espaces actuellement délaissés par l'aménagement de nouveaux quartiers mieux connectés avec la ville.
Milieux écologique et Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> Relier les espaces verts de la commune aux espaces de nature environnants Diversifier les strates végétales et types d'habitats afin de favoriser le développement d'un écosystème riche 	<ul style="list-style-type: none"> Développer le potentiel écologique de chaque site en diversifiant les espaces verts S'appuyer sur les bénéfices multifonctionnels de la trame verte et bleue dans la conception de chaque projet (végétalisation généreuse des cheminements doux, lutte contre les îlots de chaleur urbains, gestion des eaux pluviales, ...)
Transports et mobilités	<ul style="list-style-type: none"> Réduire la place de l'automobile au profit de modes de transport plus doux ; Œuvrer en faveur de l'amélioration du système de transport en commun et leur desserte ; Œuvrer en faveur des interconnexions entre les différents maillages notamment dans le cadre des grands projets d'infrastructures (ligne 14 du GPE) Améliorer les liaisons inter-quartiers notamment cyclables et piétonnes ; Soutenir l'implantation de services et commerces de proximité qui permettent de limiter les déplacements motorisés ; Développer la mise en place d'infrastructures de Recharge de Véhicules Électriques (IRVE) 	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins de stationnement Créer un maillage de modes doux afin de désenclaver chaque site Assurer la sécurisation de la future gare GPE pour les modes doux Favoriser l'intermodalité Limiter les déplacements en véhicules motorisés aux abords du site
Energie et qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser la proximité à un réseau de chaleur urbain en favorisant son développement/ les raccordements nouveaux Diversifier les types d'énergies renouvelables utilisées à l'échelle de la commune Favoriser la pratique des modes doux Favoriser l'emprunt des transports en commun en les rendant visibles et accessibles facilement 	<ul style="list-style-type: none"> Optimiser les consommations énergétiques des bâtiments avec la réhabilitation ou la construction de bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales, tenant compte des évolutions réglementaires imminentes Développer la mobilisation de ressources renouvelables dans la desserte énergétique des différents sites Connecter les différents sites aux réseaux de modes doux et de transports en commun dans le but de favoriser notamment une meilleure qualité de l'air à proximité de site

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter l'organisation des îlots et des lieux de vie selon la qualité de l'air. Privilégier ainsi la protection des personnes sensibles en cœur d'îlot plutôt que le long des axes routiers passants.
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir une gestion économe de l'eau potable sur l'ensemble de la commune ▪ Renforcer la gestion des eaux pluviales en adoptant des techniques alternatives, notamment dans les secteurs présentant un réseau unitaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir une gestion économe de l'eau potable et assurer l'approvisionnement des sites ▪ Adapter les réseaux aux besoins futurs ▪ Développer la gestion alternative des eaux pluviales sur les différents secteurs ▪ Protéger la ressource en eau de tout type de pollutions
Risques naturels et technologique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les dispositions des différents plans de gestion des risques ▪ Adapter les règles d'urbanisme afin de prendre en compte les remontées de nappes potentielles ▪ Maîtriser le ruissellement urbain ▪ Mettre en œuvre des mesures constructives pour maîtriser les risques de mouvement de terrain dans les secteurs impactés, notamment au niveau du coteau ▪ Poursuivre la réhabilitation des sites potentiellement pollués ▪ Maîtriser l'implantation de nouveaux établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur aux abords de la canalisation de gaz naturel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Veiller à maîtriser l'exposition des usagers du site à d'éventuelles pollutions des sols ▪ Identifier la présence éventuelle d'amiante dans les bâtiments démolis et en protéger les populations ▪ Limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales sur le site ▪ Limiter la sensibilité de l'effet d'îlot de chaleur urbain en favorisant la présence d'espaces de fraîcheur ▪ Prendre en compte les risques de retraits-gonflements des sols argileux dans l'aménagement du site
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser des zones de calme en cœur dans la commune ▪ Limiter le trafic routier à l'échelle de la commune de manière à réduire les nuisances engendrées par les axes routiers ▪ Favoriser la pratique des modes doux et l'emprunt des transports en commun en leur donnant une meilleure lisibilité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter l'isolation acoustique des bâtiments à leur exposition afin de protéger les populations sensibles accueillies ▪ Organiser le bâti de manière à créer des zones de calme en cœur d'îlot ▪ Privilégier l'utilisation des mobilité douces en cœur d'îlot afin de préserver les zones de calme créées.
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la performance de gestion des déchets et la réduction de la production à la source ▪ Lutter contre les dépôts sauvages pour limiter les pollutions visuelles et les coûts pour les habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les volumes de déchets générés en phase de démolition et de terrassement ▪ Adapter la gestion des déchets afin de limiter leur impact sur l'espace public

3. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures

Ce chapitre évalue les incidences des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Hay-les-Roses sur les différents enjeux environnementaux. Pour rappel, les principales modifications sont les suivantes :

Modifications apportées au PLU	Pièces du PLU modifiées		
	Règlement écrit	Documents graphiques	Rapport de présentation
Zone UP et UG : Modification de la règle de hauteur pour permettre, tout en gardant la densité du projet approuvé par l'ANRU, un épannelage plus large des constructions et ainsi favoriser la libération de l'espace au sol, l'agrandissement des espaces libres, dans le but de privilégier des opérations d'urbanisme moins compactes et favoriser les îlots de fraîcheur.	X		
Zone UP et UG : D'une manière corrélative la modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées.	X		
Zone UP et UG : Modification de la règle du stationnement (article 12) pour supprimer l'obligation de réaliser des places visiteurs pour les logements et pour assouplir les obligations de stationnement pour les commerces.	X		
Zone UAm : Modification de la règle de hauteur pour permettre un épannelage plus large des constructions et permettre la libération de l'espace au sol, l'agrandissement des espaces libres afin de privilégier des opérations d'urbanisme moins compactes et favoriser les îlots de fraîcheur.	X		

Zone UAm : D'une manière corrélative la modification des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées.	X		
Zone UBc et UBd : Modification introduisant la création de deux sous zones UBc et UBd qui remplacent l'actuelle zone UBa tout en l'élargissant. Ces deux sous zones se distinguent par des hauteurs légèrement différentes (1 attique supplémentaire pour UBc, 2 niveaux supplémentaires en UBd si 20% de la SDP est consacrée à l'activité.	X	X	
Sur le plan de zonage, la modification complète la bande de retrait des constructions par rapport au lit de la Bièvre.		X	
2 nouveaux emplacement réservés sont créés, un modifié et un autre supprimé.		X	

L'analyse se fonde sur les principaux enjeux environnementaux, qui sont les suivants :

- La consommation d'espaces,
- Le paysage et le patrimoine,
- Les milieux naturels et la biodiversité,
- L'air, l'énergie et le climat,
- Les ressources naturelles (eau, sous-sol et déchets),
- Les risques et nuisances.

L'évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences et mesures d'évitement ou de réduction au travers de ces enjeux environnementaux. Pour chacun, sont détaillées :

- Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourrait avoir les modifications du PLU sur l'environnement ;

- Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre des modifications du PLU ;
- Les mesures d'évitement et de réduction, correspondant aux orientations prises dans le projet afin d'éviter ou de réduire les effets négatifs précités.

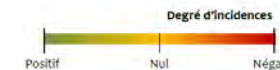
Légende de l'analyse des incidences :

- ⊕ La modification a un impact positif par rapport à la thématique analysée
- ⊖ La modification n'a pas d'impact par rapport à la thématique analysée
- ⊖ La modification a un impact négatif par rapport à la thématique analysée
- Ⓡ Une ou des mesures de réduction sont mises en place afin de réduire les impacts négatifs par rapport à la thématique analysée

3.1 Consommation d'espaces

⊖ La modification du PLU ne remet pas en cause les objectifs de gestion économe de l'espace de la commune de L'Hay-les-Roses. En effet, la plupart des modifications apportées au PLU n'entraîneront pas d'incidence négative. Les modifications de hauteurs ou de stationnement sont appliqués à des secteurs déjà urbanisés.

⊕ La création d'une zone de non-aedificandi le long de la Bièvre durcit les règles du PLU et va limiter la consommation d'espaces dans ce secteur.



Incidence sur la consommation d'espaces	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Les modifications de hauteur et de stationnement n'impacteront pas la consommation d'espaces.		
La zone de non-aedificandi le long de la Bièvre limitera la consommation d'espaces.		

Proposition de mesures complémentaires :

Aucune mesure complémentaire n'est définie en matière de consommation d'espaces

3.2 Paysage et patrimoine

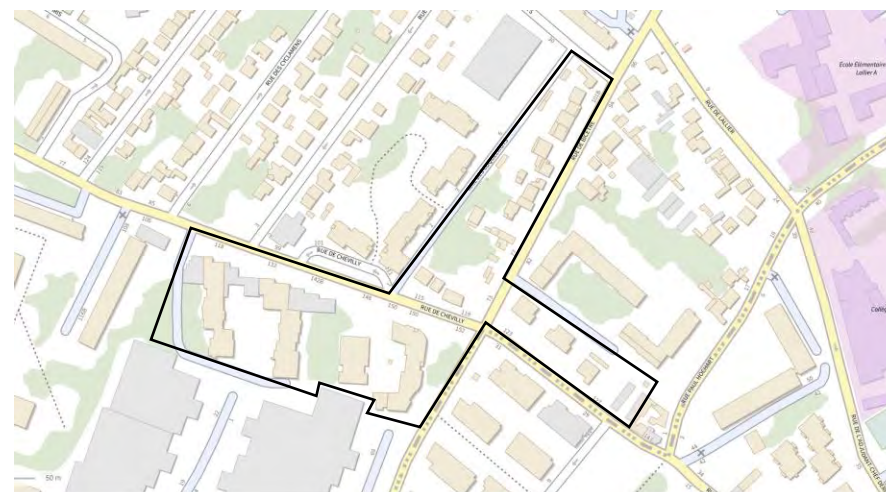
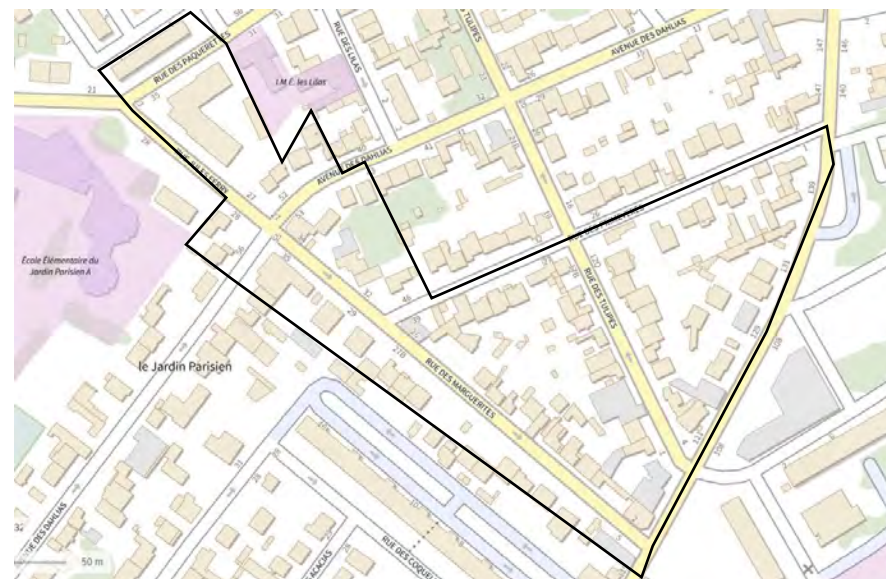
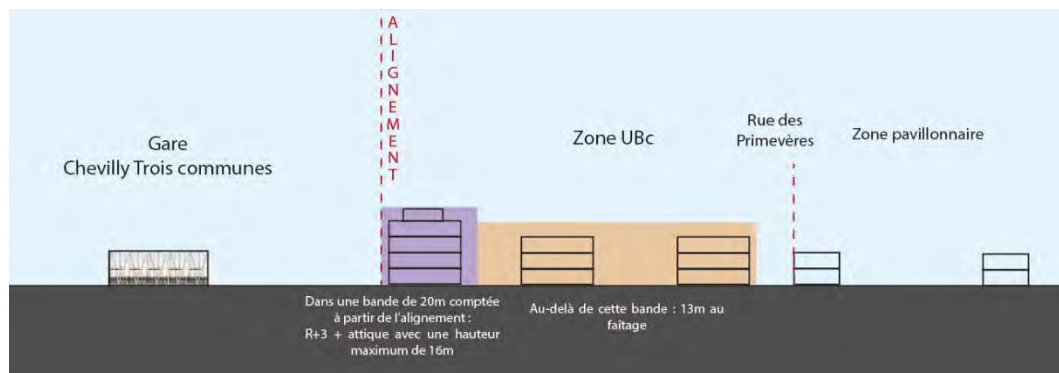
Les différentes modifications sont susceptibles d'avoir les impacts par secteurs suivants.

3.2.1 Secteur gare Grand Paris Express / Lallier

L'augmentation des hauteurs permises par la modification de la zone Ub à proximité de la gare, ainsi que l'aménagement de la ZAC Lallier est susceptible d'avoir des impacts paysagers sur ce futur quartier gare.

La modification des hauteurs engendrée par la modification du PLU est susceptible de modifier l'ambiance paysagère du secteur.

Au niveau de la zone UBc, le quartier pavillonnaire majoritairement en R+1 pourra laisser place à un quartier mixte en R+3 + attique.



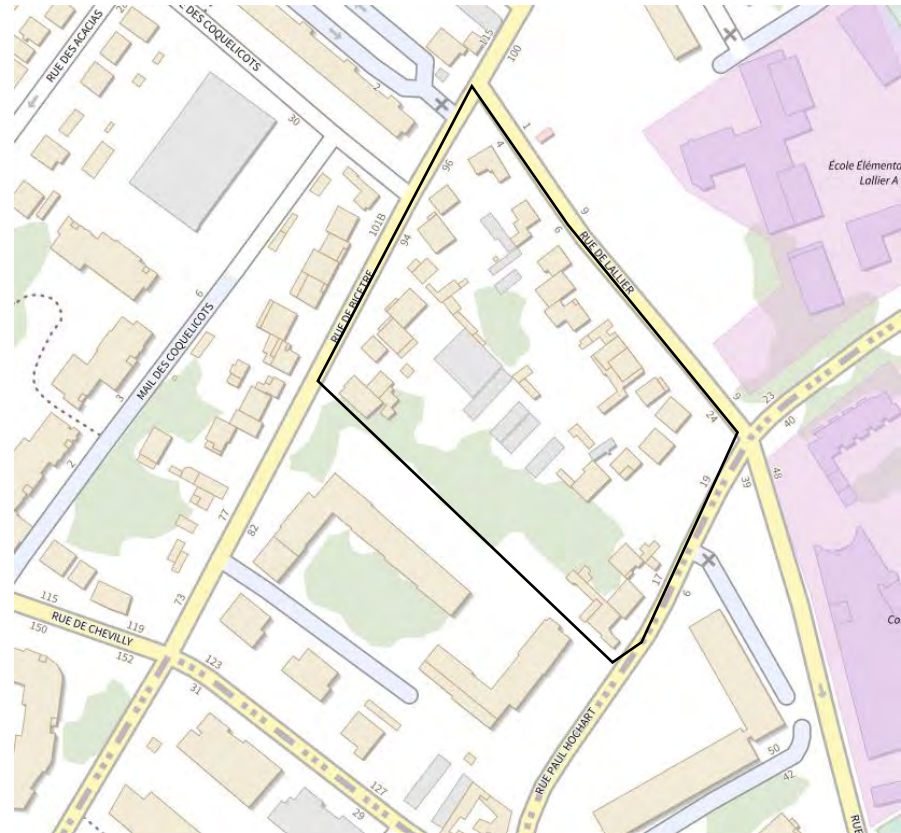
Localisation de la future zone UBc – Source : Géoportail

⊖ La règle d'épannelage imposant une hauteur maximale de 13m au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement, permettra de limiter l'impact des futures constructions sur le quartier pavillonnaire (zone UD). En effet, dans cette bande la différence de hauteur potentielle ne devrait pas dépasser un à deux étages entre le quartier pavillonnaire (dont les maisons sont majoritairement en R+1) et le futur quartier (où la hauteur maximale de 13m ne devrait pas permettre de dépasser le R+2 à R+3). Les hauteurs maximales en R+3 + attique ne sont admises que dans une bande de 20m depuis l'alignement, ce qui autorisera ces hauteurs bâties en face de la future gare ou bien le long de la rue des marguerites et de la rue de Bicêtre. De plus, en zone UBc, pour les bâtiments en mitoyenneté avec la zone pavillonnaire, la modification introduit une règle limitant la hauteur des constructions à 13m sur une longueur de 10m calculée à partir de la limite de la zone. A proximité de la future gare, l'ouverture paysagère (offerte par le parvis et par les bâtiments collectifs présents à proximité) limitera l'impact de l'augmentation des hauteurs en n'engendrant pas de sentiment d'enfermement au sein des rues. Dans ces secteurs, les quelques maisons pavillonnaires situées au contact des bâtiments en R+3+attique seront implantées dans le même alignement que les futurs bâtiments collectifs grâce aux règles d'implantations à l'alignement prévues dans le PLU. Ainsi les ombres portées ne pourront impacter que de manière réduite ces maisons.

+ De plus, le nouveau dessin de la zone permettra d'intégrer des coupures entre le quartier pavillonnaire et les futurs bâtiments de la zone UBc. En effet le nouveau zonage s'appuie en partie sur les séparations bâties liées aux voies routières. De ce fait, la distance liée à la largeur de la rue sera intégrée entre les bâtiments en face à face, comme ceux de la rue des Primevères. Ainsi la modification des hauteurs bâties sera compensée par un découpage plus judicieux permettant de mettre à distance les bâtiments et donc de limiter les impacts liés aux ombres portées les plus importantes.

+ Au niveau de la future zone UBd, le bâti existant risque moins d'être impacté par une augmentation des hauteurs. En effet, le bâti alentour est majoritairement constitué d'immeubles collectifs dont les hauteurs sont situées entre R+4 et R+6.

L'augmentation des hauteurs dans le secteur UBd aura ainsi l'effet positif d'uniformiser les hauteurs bâties et de donner plus de cohérence à ce quartier.



Localisation de la future zone UBd - Source/ Géoportail

⊖ Le seul secteur pavillonnaire en lien avec cette zone UBd est mis à distance de celle-ci par la rue de Bicêtre. Les hauteurs bâties pouvant aller jusqu'à du R+5 pourront, dans ce secteur, engendrer des ombres portées importantes. Cet impact sera toutefois fortement réduit par le classement de ce secteur pavillonnaire en

nouvelle zone UBc, qui l'amènera à une mutation possible vers des formes similaires à celles de la zone UBd en face.

+ L'augmentation des hauteurs dans le secteur gare (UG), doit permettre la construction de nouveaux bâtiments, jusqu'à des niveaux en R+9. Les bâtiments envisagés seront ainsi plus hauts, mais également plus compacts. La modification n'a pas pour objectif d'augmenter les surfaces habitables, mais de distribuer différemment les logements.

Cette modification doit ainsi offrir la possibilité :

- De libérer de l'espace au sol afin d'offrir aux habitants des espaces paysagers plus généreux et ainsi, limiter la création d'îlot de chaleur
- De créer des épannelages variés visant à limiter l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.
- De créer des failles parmi les constructions favorisant la création de nouvelles perspectives, ainsi qu'une meilleure circulation de l'air et une meilleure prise en compte de l'ensoleillement des logements mais aussi des cœurs d'îlot.

+ La construction de nouveaux bâtiments au sein de la ZAC devrait ainsi conduire au renouvellement urbain du quartier. Les constructions nouvelles sont plus susceptibles de s'accorder à l'avenir avec l'architecture du futur pôle gare Grand Paris Express que le quartier de logements collectifs, équipements publics et commerciaux vétustes existant.

De la même façon, la construction de la ZAC Lallier va contribuer à définir une nouvelle identité architecturale dans le quartier. Le Grand Paris Express, par le développement historique de l'offre de transports en commun, va s'inscrire en tant que marqueur de certains développements urbains.

Marquer l'arrivée du pôle gare par une architecture particulière (au niveau du bâtiment en lui-même, mais également du quartier environnant) permettra ainsi d'inscrire le développement de ce réseau ferré dans l'histoire de la commune.

La règle d'épannelage imposée, de R+3 à R+9, au lieu de R+7 actuellement, va permettre de diversifier les volumétries bâties en évitant la composition de blocs de hauteur continue et élevée. Cet épannelage permettra d'ouvrir des perceptions vers le cœur d'îlot ponctuellement, et des vues vers le ciel qui favoriseront l'ensoleillement des espaces publics et bâtis voisins.

3.2.2 Focus sur le secteur Hochart

+ Le secteur Hochart s'inscrit au niveau d'une des entrées de ville à l'Est de la commune. Actuellement ce site est dégradé par un développement urbain non maîtrisé et très hétérogène. L'aménagement de l'îlot doit ainsi permettre de définir une urbanisation cohérente et plus en lien avec l'image d'entrée de ville du secteur.

= Le projet du secteur Hochart va, par la création de bâtiments présentant un épannelage compris entre R+3 et R+9 ainsi que deux émergences d'une hauteur maximale de R+16 modifier structurellement l'environnement paysager secteur. Cependant ce projet s'inscrit dans une requalification plus générale du secteur associée à la ZAC Lebon-Lamartine. Les deux futures ZAC sont des projets NPNRU dont les lignes directrices sont menées par la même équipe de maîtrise d'œuvre, de manière à trouver plus d'homogénéité dans le secteur.

Une coulée verte sera aménagée en lien entre ces deux quartiers conduisant à la définition d'un nouveau paysage et de nouveaux usages.

Le projet de modification qui prévoit l'augmentation des hauteurs dans ce secteur doit permettre la construction de bâtiments plus hauts, mais surtout plus compacts. La modification n'a pas pour objectif d'augmenter les surfaces habitables, mais de distribuer différemment les logements.

Cette modification doit ainsi offrir la possibilité :

- De libérer de l'espace au sol afin d'offrir aux habitants des espaces paysagers plus généreux et ainsi, limiter la création d'îlot de chaleur
- De créer des épannelages variés visant à limiter l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.
- De créer des failles parmi les constructions favorisant la création de nouvelles perspectives, ainsi qu'une meilleure circulation de l'air et une meilleure prise en compte de l'ensoleillement des logements mais aussi des cœurs d'îlot.

- De libérer de l'espace au sol afin d'offrir aux habitants des espaces paysagers plus généreux et ainsi, limiter la création d'îlot de chaleur
- De créer des épannelages variés visant à limiter l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.
- De créer des failles parmi les constructions favorisant la création de nouvelles perspectives, ainsi qu'une meilleure circulation de l'air et une meilleure prise en compte de l'ensoleillement des logements mais aussi des cœurs d'îlot.

3.2.3 Focus sur le secteur Locarno

⊖ Le secteur Locarno s'implante pour partie dans le périmètre de protection délimité aux abords du parc de la Roseraie, ainsi que dans la bande de 13 m qui constitue la zone de protection rapprochée de l'aqueduc de la Vanne. Toutefois, seule l'implantation du nouveau marché est concernée : ce secteur n'est pas concerné par la zone UAm qui fait l'objet de la modification du PLU.

Pour information, l'Architecte des Bâtiments de France devra juger de la bonne intégration paysagère de l'aménagement du marché (hors zone de la présente modification) par rapport au parc de la Roseraie et à l'aqueduc de Vanne. Pour cela, dans le cadre d'un programme d'aménagement et de son étude d'impact a été prévu d'intégrer ce dernier aux étapes de conception du projet et d'avoir une attention particulière au traitement du bâtiment (façade, matériaux, etc...). N'étant pas intégrée au secteur de protection de la Roseraie, la modification en zone UAm n'aura pas d'impact négatif sur le patrimoine bâti du secteur. Le projet Locarno en général sera encadré par l'Architecte des Bâtiments de France qui veillera à la qualité architecturale des bâtiments vis-à-vis des enjeux patrimoniaux.

⊕ La modification du PLU doit permettre la construction de nouveaux bâtiments présentant un épannelage compris entre R+1 et R+8.

Cette modification doit offrir la possibilité :

Ainsi le futur quartier, par la modification du PLU doit apporter une réponse à la rupture actuelle entre le marché et l'immeuble collectif en bande installé juste en face, le long de la rue Henri Thirard.

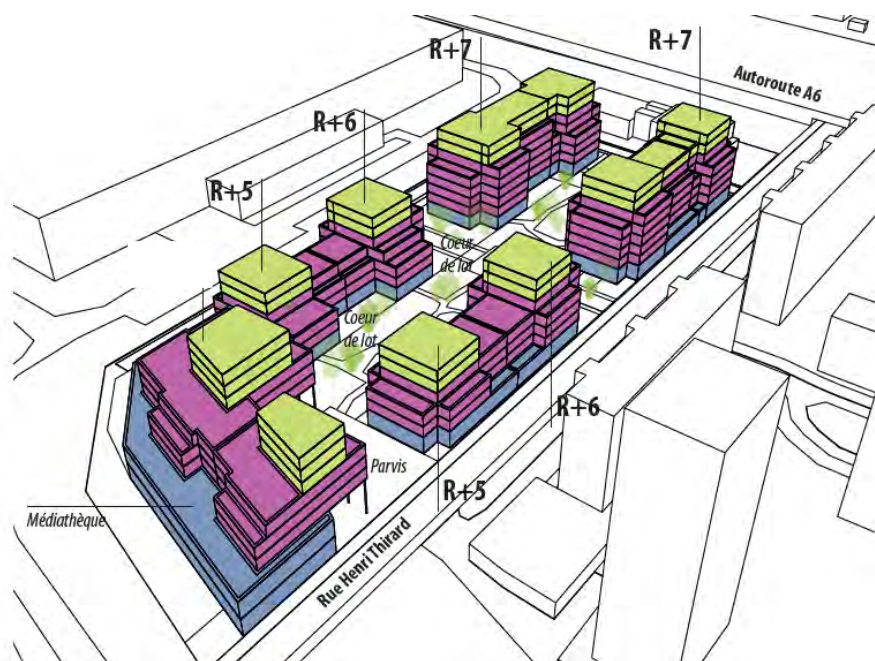
A la grande différence de ce bâtiment en bande, les bâtiments futurs devront présenter différents jeux de hauteur, de retrait à l'implantation, qui permettront d'éviter l'effet de mur. De plus de larges porosités piétonnes permettront d'assurer un lien entre le cœur d'îlot et les rues adjacentes.

Ainsi à la différence du bâtiment du marché actuel qui se trouvait « écrasé » devant les immeubles collectifs, les hauteurs bâties envisagées pour le futur quartier permettront d'offrir des volumes architecturaux plus adaptés qui formeront un front bâti plus cohérent au niveau de la rue Henri Thirard.

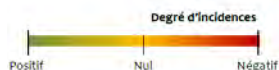
⊖ Au niveau du lien entre ce futur quartier et la zone pavillonnaire à l'Ouest du site, l'augmentation des hauteurs bâties va engendrer une rupture de niveaux franche, avec toutefois une séparation par une voie de desserte du réservoir des eaux de Paris (zone UL) qui génèrera une respiration limitant les ombres portées.

Ⓜ Afin de limiter cet effet de rupture franche, le PLU prévoit que « 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 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit $L=H/2$ avec un minimum de 6 m comme figuré sur le schéma ci-contre. Les balcons, corniches ou autres éléments de modénatures pourront être implantés dans cette marge de recul. ». Cette disposition doit permettre de limiter l'impact paysager de la transition

entre zone pavillonnaire et quartier d'immeubles collectifs en éloignant davantage le bâti de la zone pavillonnaire et en encourageant l'épannelage de l'ensemble des façades présentant des ouvertures.



Volumétrie du projet Locarno- Document de travail non définitif



Incidence sur le paysage	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
L'impact paysager de l'augmentation des hauteurs bâties est la plupart du temps compensé par des règles d'épannelage ou de retrait qui		

libèrent des emprises au sol au profit d'espaces paysagers plus généreux.		
Le nouveau découpage du zonage à proximité de la future gare améliorera les distances entre bâtis de hauteurs variées		
L'augmentation des hauteurs permettra de mettre en place du bâti plus compact et donc de libérer de l'espace au sol pour de plus grands espaces paysagers. L'épannelage varié limitera l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique. Les failles favorisées par plus de hauteur permettront la création de nouvelles perspectives.		
Les liens directs entre les zones pavillonnaires existantes et les futurs secteurs dont les hauteurs bâties seront augmentées pourraient engendrer des ombres portées importantes et avoir un impact négatif sur le bâti existant.		<ul style="list-style-type: none"> Le maintien des règles d'implantation par rapport aux voies doit permettre, par une bonne orientation du bâti, de limiter l'impact des ombres portées les plus importantes. Les règles d'épannelage doivent limiter les constructions hautes trop proches du bâti pavillonnaire. Une mesure limite à 13 mètres de hauteur toutes les constructions situées à 10 mètres et moins des zones pavillonnaires.
L'augmentation des hauteurs encouragera la création de nouveaux quartiers aux architectures plus modernes (et donc plus en lien avec le		

projet de la gare Grand Paris Express)		
--	--	--

Proposition de mesures complémentaires :

Accompagner les aménagements d'alignements végétaux et de cœurs d'îlots végétalisés.

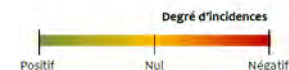
Ouvrir les espaces construits de grandes percées visuelles favorisant la connexion entre les quartiers et limitant les **effets négatifs liés à l'augmentation** de la densité urbaine

3.3 Milieux naturels et biodiversité

⊖ Le SRCE et le SDRIF identifient le parc de la Roseraie, le fond de vallée de la Bièvre à rouvrir et la coulée verte départementale comme secteurs **d'enjeux sur la commune. La modification du PLU ne prévoit pas d'interventions ni sur le parc de la Roseraie, ni sur la coulée verte.** De plus la modification du PLU ne prévoit pas de changements par rapport aux règles de végétalisation des parcelles, par conséquent **elles ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences négatives.**

⊕ **La modification du PLU prévoit la mise en œuvre d'une zone non aedificandi le long de la Bièvre dans la perspective future de la réouverture de ce cours d'eau. Cette modification doit donc permettre à terme la réouverture du cours d'eau et donc la renaturation d'espaces actuellement complètement transformés.**

Cette modification est donc susceptible d'avoir des impacts positifs à terme sur la faune et la flore locale.



Incidence sur les milieux naturels et la biodiversité	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Pas d'incidence négative sur les éléments participant à la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE et le SDRIF		
La modification du PLU va accroître la faisabilité du projet de réouverture de la Bièvre (qui aura de multiples impacts positifs sur la faune et la flore locale)		

Proposition de mesures complémentaires :

Valoriser la biodiversité au sein des futurs quartiers par la diversification des **strates végétales et l'emploi de végétaux principalement locaux.**

Promouvoir une gestion écologique des espaces végétalisés par des tontes limitées, voire des fauches tardives, des tailles limitées privilégiant des formes **libres, etc...**

3.4 Energie et climat

⊖ Les évolutions du règlement en matière de hauteur pourraient **s'accompagner d'une augmentation significative des** consommations énergétiques sur les secteurs UBc et UBd. En effet, autoriser des hauteurs plus importantes rend possible une augmentation du nombre de logements sur les secteurs et donc des consommations **énergétiques à l'échelle de** ces secteurs et de la ville. Au niveau des zones UG et UP, **l'augmentation des hauteurs n'a comme seul** objectif qu'une meilleure répartition des habitations, sans augmentation du nombre de logements. Pour la zone UAm, **une étude d'impact sera réalisée sur la base de la programmation effective.** En ce qui concerne les secteurs UG et UP, la programmation de logements a été validée dans les traités de concession, les dossiers de réalisation ou de création de ZAC. **Les études d'impact des secteurs Lallier et Paul Hochart estiment** respectivement une augmentation de près de 5,5 GWh et 7,1 GWh, sur la base de la programmation des deux ZAC. **L'augmentation des hauteurs** ne modifiera pas cette programmation **étant donné qu'il s'agit uniquement de répartir différemment** les logements.

⊖ La modification des hauteurs entraînera indirectement des émissions de gaz à **effet de serre supplémentaires. Tout d'abord, l'augmentation des consommations** énergétiques suppose également des émissions de gaz à effet de serre **supplémentaires en lien avec la production de l'énergie. Par ailleurs, l'augmentation** du nombre logements suppose de nouvelles constructions, générant indirectement des émissions de gaz à effet de serre liées aux matériaux utilisés.

Ⓜ Le raccordement au réseau de chaleur, alimenté par la géothermie, est imposé pour les trois secteurs, permettant de limiter le recours aux énergies fossiles et de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées.

Ⓜ Chaque secteur de **projet, concerné par les modifications, a fait l'objet d'étude** de potentiel de développement des énergies renouvelables, incluant la modélisation

de scénarios d’approvisionnement. Ces études seront actualisées en lien avec l’évolution des projets.

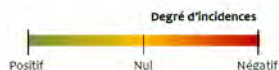
R Le principe de cette modification est de favoriser le développement de bâti en hauteur. Les nouvelles constructions sur ces secteurs, amélioreront les performances énergétiques des bâtiments relativement vieillissant sur ces secteurs. En effet, les performances énergétiques des secteurs seront à inscrire dans la nouvelle réglementation environnementale RE2020.

+ Le principe de cette modification est de favoriser le développement de bâti en hauteur. Les nouvelles constructions permettront de densifier les secteurs tout en **limitant l’emprise au sol des bâtiments, laissant plus de places pour les espaces verts**, favorisant les îlots de fraîcheur.

Une emprise au sol limitée laissant place aux espaces verts		
---	--	--

Proposition de mesures complémentaires :

Développer la mobilisation de ressources renouvelables en complément du réseau de chaleur dans la desserte énergétique



Incidence sur l'énergie et le climat	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Une augmentation significative des consommations énergétiques au niveau des secteurs UBc et UBd.		<ul style="list-style-type: none"> Un raccordement des secteurs au réseau de chaleur alimenté par la géothermie Des études s'intéressant au développement des énergies renouvelables
Une augmentation indirecte des émissions de gaz à effet de serre		<ul style="list-style-type: none"> Des performances énergétiques à inscrire dans la nouvelle réglementation environnementale

3.5 Transport et déplacements

➊ Les augmentations des hauteurs bâties dans les différents secteurs de projets vont conduire à une augmentation du nombre de logements sur les secteurs UBc et UBd et donc du trafic sur la commune. Dans les autres secteurs de modification, **l'objectif de l'augmentation des hauteurs** est uniquement de répartir les logements différemment sans modification de leur nombre. Pour la zone UAm, une étude d'impact sera réalisée sur la base de la programmation effective.

En ce qui concerne les secteurs UG et UP, la programmation de logements a été validée dans les traités de concession, les dossiers de réalisation ou de création de ZAC et restera identique à celle envisagée. Le trafic supplémentaire est estimé sur ces secteurs, **dans les études d'impacts des différents projets à :**

- 355 véhicules/jour au niveau du secteur Locarno
- 369 véhicules/jour au niveau du secteur Lallier
- 201 véhicules/jour au niveau du secteur Hochart

Les différentes études d'impacts ont permis d'évaluer si les axes et carrefours à proximité des différents secteurs de modification seront impactés.

⚖ Il apparaît que pour le secteur Locarno, les axes et carrefours environnants sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce trafic supplémentaire et que **l'augmentation du nombre de véhicules réduirait de moins de 5% la réserve de capacité des carrefours.**

Au niveau du **secteur Lallier**, l'augmentation du trafic risque de faire augmenter de manière significative l'utilisation de voies et carrefours, sans pour autant poser de problèmes de circulation étant donné que la voie la plus impactée (la rue Paul Hochart) conservera une réserve capacitaire de l'ordre de 30%. Cette réserve capacitaire devrait ainsi permettre de pouvoir absorber l'augmentation de trafic induite par les modifications du PLU au niveau des zones UBc et UBd.

⚖ Les impacts sur le secteur Lebon-Lamartine-Hochart peuvent être forts en termes de trafic, mais le plan de circulation envisagé actuellement permet de prévenir tout risque de shunt et demi-tour sur la RD7, ce qui réduit ces effets.

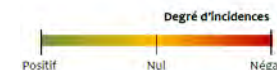
Ⓡ Afin de réduire les impacts de ces projets d'aménagement, les études d'impacts ont évalué les différents scénarios d'aménagement de manière à prévoir les entrées

et sorties routières dans les secteurs les moins impactants pour la circulation globale de la ville.

Ⓡ Les différents secteurs de modification du PLU s'inscrivent dans le cadre d'aménagements de quartiers visant à promouvoir les mobilités douces.

Le quartier Lallier/ gare s'inscrit dans un secteur dont le réseau de transports en commun va s'accroître grandement à l'ouverture de la gare Grand Paris Express. L'augmentation envisageable du trafic routier sera ainsi limitée par l'augmentation de la desserte en transports en commun (nouvelle ligne de bus, fréquence accrue) et l'accroissement de l'usage des mobilités actives (stationnement vélos, développement de pistes cyclables,...).

⚖ En termes de stationnement, le PLU impose que chaque secteur prévoit un nombre de place de stationnement adapté. La modification du PLU prévoit la suppression de l'obligation de réaliser des places visiteurs dans les secteurs UG et UP et l'assouplissement des règles de stationnements pour les commerces et les activités dans les secteurs UG, UP et UAm. Ces modifications doivent permettre de s'adapter aux nouveaux usages de la population qui s'oriente petit à petit vers des déplacements doux plutôt que motorisés. Cette modification n'est pas amenée à engendrer d'impacts potentiels.



Incidence sur les transports et les déplacements	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Impact limité de l'augmentation de trafic sur les secteurs Locarno et Lallier/gare		
Augmentation du trafic routier et impact potentiellement important sur la réserve capacitaire de certains axes		<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des projets, dans le cadre des études d'impacts dans le but de limiter les situations critiques • Promotion des mobilités douces

Pas d'impact lié au stationnement	
-----------------------------------	--

Proposition de mesures complémentaires :

Poursuivre le développement du réseau cyclable en vue d'encourager le report modal vers le vélo

Adapter le réseau de bus actuel à l'arrivée de la gare de métro

Valoriser les continuités douces liées au développement des coulées vertes

3.6 Nuisances (sonores et qualité de l'air)

⊖ L'évolution des hauteurs prévue dans le cadre de la modification entraînera une augmentation de la densité d'habitants, avec une offre résidentielle plus généreuse dans les secteurs UBc et UBd. Ces habitants supplémentaires vont générer de nouvelles nuisances : sonores et émissions de gaz à effet de serre, impactant les ambiances sonores et la qualité de l'air.

En ce qui concerne les secteurs UG et UP, la programmation de logements a été validée dans les traités de concession, les dossiers de réalisation ou de création de ZAC. L'objectif de la modification des hauteurs a pour objectif de répartir les logements différemment, mais pas d'augmenter le nombre de logements. Pour la zone UAm, une étude d'impact sera réalisée sur la base de la programmation effective. Les évolutions suivantes observables en matière d'ambiances sonores sur ces différents secteurs ne sont ainsi pas liées à la modification du PLU, mais uniquement à la réalisation des projets de ZAC :

- Secteur Lallier : une élévation du niveau sonore d'environ 5 à 10 dB(A) sur les rues de Bicêtre et Paul Hochart et sur le parvis de la gare, créé dans le cadre du projet ;
- Secteur Paul Hochart : une hausse du niveau sonore de près de 0,8 dB(A) sur la RD7 et de 0,6 dB(A) sur la rue Paul Hochart ;
- Secteur Locarno : un impact limité à une augmentation de 5 dB(A) sur la partie ouest de la rue Henri Thirard.

En matière de qualité de l'air, malgré une légère augmentation des émissions au niveau des axes les plus fréquentés, les concentrations en NO₂ et en particules fines restent sensiblement similaires à la situation future sans projet, et sont bien inférieures à la situation actuelle, du fait notamment des évolutions réglementaires. La qualité de l'air se trouvera donc légèrement dégradée localement.

Ⓡ Chaque secteur de projet (UG, UP et UAm), concerné par les modifications, a fait l'objet d'études et modélisations acoustiques et sur la qualité de l'air. Ces études seront actualisées au gré de la vie de chaque projet pour adaptation.

Ⓡ Les secteurs UG, UP et UAm, correspondant aux zones faisant l'objet de modification, ont fait l'objet d'étude d'impact. Dans ce cadre, des principes de conception ont été actés, ils s'attachent notamment à limiter les nuisances pour les habitants.

Ⓡ Les différents secteurs de modification du PLU (UG, UP et UAm) s'inscrivent dans le cadre d'aménagements de quartiers visant à promouvoir les mobilités douces.

Le quartier Lallier / gare s'inscrit dans un secteur dont le réseau de transports en commun va s'accroître grandement à l'ouverture de la gare Grand Paris Express. L'augmentation envisageable du trafic routier sera ainsi être limitée par une modification des habitudes de déplacement des L'hayssiens (rabattement à pied, en transports en commun ou en mobilités actives).

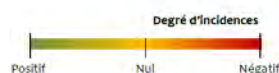
		<ul style="list-style-type: none"> Un développement des modes doux à l'échelle des secteurs
--	--	--

Proposition de mesures complémentaires :

Poursuivre le développement du réseau cyclable en vue d'encourager le report modal vers le vélo

Valoriser les continuités douces liées au développement des coulées vertes

Protéger tout particulièrement les populations sensibles présentes sur le territoire (groupe scolaire, crèche, EHPAD, etc.)



Incidence sur les nuisances sonores et la qualité de l'air	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Une augmentation indirecte des nuisances sonores au niveau des zones UBc et UBd et une légère dégradation de la qualité de l'air		<ul style="list-style-type: none"> Des études et modélisations réalisées sur chaque secteur de projet, qui seront actualisées au gré de leur vie pour adaptation Des principes de conception actés dans les études d'impact qui s'attachent à limiter les nuisances pour les habitants

3.7 Gestion de l'eau

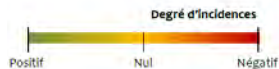
- ➊ Les évolutions vont entraîner une augmentation des besoins en eau potable et des rejets en usées, en lien avec l'accueil de nouveaux habitants.

En ce qui concerne les secteurs UG et UP, la programmation de logements a été validée dans les traités de concession, les dossiers de réalisation ou de création de ZAC. L'objectif de la modification des hauteurs a pour objectif de répartir les logements différemment, mais pas d'augmenter le nombre de logements. Les évolutions suivantes sur ces différents secteurs ne sont ainsi pas liées à la modification du PLU, mais uniquement à la réalisation des projets de ZAC. Pour la zone UAm, une étude d'impact complémentaire sera réalisée sur la base de la programmation effective : Plus précisément, il est estimé dans les études d'impact les augmentations suivantes :

- Secteur Lallier : + 75 365 m³ de besoins en eau potable et +61 200 m³ de rejets en eaux usées
- Secteur Paul Hochart : + 118 625 m³ de besoins en eau potable et +78 500 m³ de rejets en eaux usées ;
- Secteur Locarno : + 4 745 m³ de besoins en eau potable et +3 745 m³ de rejets en eaux usées (étude d'impact initiale)

Ⓡ En matière de rejet en eaux usées, le maître d'ouvrage de chaque projet se rapprochera du SIAAP afin de faire une demande de raccordement des secteurs concernés. Cela permettra d'une part d'adapter le débit aux capacités résiduelles et d'autre part de garantir le transfert des effluents vers les ouvrages de traitement.

Ⓡ Les études d'impact de chaque projet ont acté pour les projets de principes de conception à mettre en œuvre, notamment en matière d'économie des ressources. Ainsi, des dispositifs hydro-économiques seront mis en œuvre dans le cadre de chaque secteur.



Incidence sur la gestion de l'eau	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
-----------------------------------	----------	--

Une augmentation des besoins en eau potable et des rejets en eaux usées		<ul style="list-style-type: none"> • Une demande de raccordement afin d'adapter le débit aux capacités résiduelles • Mise en œuvre de dispositifs hydro-économiques
---	--	---

Proposition de mesures complémentaires :

Aucune mesure complémentaire n'est définie

3.8 Risques naturels et technologiques

⊖ La commune est concernée par un risque d'inondation lié aux remontées de nappe. La modification de l'emprise au sol des bâtiments dans les différents secteurs d'aménagement, est susceptible d'accroître ce risque. Cet accroissement du risque est d'autant plus fort que le PLU encourage à construire des sous-sols pour les parkings. Pour autant, aucun élément de la présente modification ne modifie la prise en compte de ce risque dans le PLU, les zones concernées par la modification étant situées en zone à sensibilité faible.

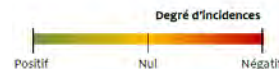
Ⓡ Afin de réduire le risque lié aux remontées de nappe, chaque étude d'impact prévoit la mise en place de mesures d'évitement et de réduction visant notamment, par des études hydrauliques, à dimensionner les parkings au mieux.

⊕ La commune est concernée par un risque d'inondation par ruissellement pluvial. L'augmentation des hauteurs bâties doit permettre de libérer des espaces au sol plus importants, plus favorables au traitement sur place des eaux de pluie.

De plus, la mise en œuvre d'une zone non aedificandi le long de la Bièvre dans la perspective future de la réouverture de ce cours d'eau doit, à terme, améliorer la

gestion de l'eau à l'échelle de la ville en favorisant un retour direct de l'eau de pluie à la rivière plutôt que par infiltration.

☰ La modification du PLU n'est pas susceptible d'augmenter les risques technologiques sur la commune. Ceux-ci sont assez faibles et liés essentiellement au transport de matières dangereuses au niveau de l'autoroute. L'augmentation des hauteurs bâties ne va donc pas engendrer de risque accru sur la population étant donné la faiblesse du risque.



Incidence sur les risques naturels	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Un risque inondation par remontée de nappe est présent sur la commune, mais n'est pas aggravé par la présente modification		<ul style="list-style-type: none"> Des études hydrauliques doivent permettre de dimensionner et positionner les parkings souterrains de manière à limiter ce risque
Le risque inondation par ruissellement sera limité par l'augmentation des hauteurs qui limite l'emprise au sol du bâti et par la réouverture potentielle de la Bièvre		
La modification du PLU ne modifiera pas l'impact des risques technologiques		

Proposition de mesures complémentaires :

Aucune mesure complémentaire n'est définie

3.9 Gestion des déchets

➊ Les modifications du PLU vont entraîner une augmentation de la production de déchets, **en lien avec l'accueil de nouveaux habitants.**

En ce qui concerne les secteurs UG et UP, la programmation de logements a été validée dans les traités de concession, les dossiers de réalisation ou de création de ZAC. **L'objectif de la modification des hauteurs a pour objectif de répartir les logements différemment, mais pas d'augmenter le nombre de logements.** Les évolutions suivantes sur ces différents secteurs ne sont ainsi pas liées à la modification du PLU, mais uniquement à la réalisation des projets de ZAC. Pour la zone UAm, une étude d'impact sera réalisée sur la base de la programmation effective. :

Plus précisément, il est estimé dans les études d'impact les augmentations suivantes :

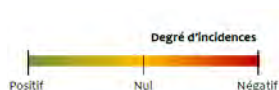
- Secteur Lallier : + 487 t de déchets ;
- Secteur Paul Hochart : + 600 t de déchets.

➋ L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre, qui détient la compétence « Collecte et traitement des déchets » proposera une solution de traitement à la source des biodéchets, soit par un stockage différencié, soit par du compostage localement.

➌ L'EPT Grand Orly Seine-Bièvre est engagé dans un Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, s'appliquant à l'ensemble du territoire. Avec un objectif de réduction de 9% de la quantité de déchet à l'horizon 2025, ce programme devrait permettre de limiter l'augmentation de la production de déchets.

Une augmentation de la production de déchets		<ul style="list-style-type: none"> • Un traitement des biodéchets à l'étude à l'échelle de l'EPT • Une démarche territoriale visant à la baisse de la quantité de déchets produite
--	--	---

Proposition de mesures complémentaires :
Aucune mesure complémentaire n'est définie



Incidence sur la gestion des déchets	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
--------------------------------------	----------	--

4. Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification du PLU, et incidences dans ces zones

4.1 Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

Aucun zonage de protection Natura 2000 ne couvre les sites concernés par la **modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Hay-les-Roses, ni ne se situe à proximité. Cette modification n'aura donc aucune incidence directe** sur le réseau Natura 2000.

Les sites les plus proches sont situés à plus de 10 km de la commune. **Il s'agit des « Sites de Seine Saint-Denis » et du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ».** Au vu de la distance avec la commune de L'Hay-les-Roses et de la nature des modifications apportées au PLU, **celles-ci n'auront aucun impact sur les sites Natura 2000 les plus proches et leur fonctionnement.**

4.2 Autres zones susceptibles d'être impactées : ZNIEFF

Autres zones susceptibles d'être impactées : ZNIEFF

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ou de type 2 n'est présente au niveau de la commune de L'Hay-les-Roses.

Les ZNIEFF de type 1 les plus proches sont les suivantes :

- Le parc des Lilas situé à 1,7km de la commune
- Le parc de Sceaux situé à 3,7km de la commune

Les ZNIEFF de type 2 les plus proches sont les suivantes :

- Le parc des Lilas situé à 1,7km de la commune

Le parc des Lilas présente un intérêt écologique particulier du fait des milieux en place, avec notamment des friches calcaires et des prairies mésophiles de fauche **favorables notamment à des espèces d'insectes. L'alternance de strates arbustives et herbacées permet à une faune aujourd'hui peu observable en Ile-de-France d'être présente.**

Le parc de Sceaux présente de son côté un intérêt écologique particulier du fait de **l'alternance de prairies et de zones boisées protégées favorables notamment à des espèces d'insectes et de chauves-souris.**

Au vu de la distance avec la commune de L'Hay-les-Roses, les modifications apportées au PLU ne risquent pas d'**avoir d'impact** sur les sites ZNIEFF de type 1 et 2 les plus proches et leur fonctionnement, étant donné que les espèces en place ne sont pas particulièrement migratrices et que les deux espaces sont à des distances relativement importantes.

5. Explication des choix retenus au regard des **objectifs de protection de l'environnement** nationaux, communautaires ou internationaux

5.1 Objectifs en matière de protection de la biodiversité

Cadre des objectifs internationaux	<ul style="list-style-type: none"> - Convention de la diversité biologique (sommet de Rio, 1992) - Objectif biodiversité et initiative Countdown 2010 (sommet de Johannesburg, 2010)
Cadre des objectifs européens	<ul style="list-style-type: none"> - Les directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux », respectivement Directive n°92/43/CE du 21 mai 1992 et Directive n°79/409/CE du 2 avril 1979
Cadre des objectifs nationaux	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des Lois Grenelle de l'Environnement, - La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de L'Haÿ-les-Roses** qui visent à la préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion dans le respect des objectifs nationaux, européens et internationaux. Les modifications **apportées au PLU ne vont pas à l'encontre des objectifs internationaux, européens et nationaux cités précédemment. Elles n'auront pas d'incidence négative majeure** sur la protection de la biodiversité.

5.2 Objectifs en matière de transition énergétique

Cadre des objectifs internationaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le Protocole de Kyoto traduit dans les lois Grenelles de l'environnement en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 : <ul style="list-style-type: none"> o Réduire de 20% les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ; o Améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ; o Porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale en 2020 ; o Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto. - Les Accords de Paris sur le Climat signés le 12 décembre 2015 et entrés en vigueur le 4 novembre 2016 visent à : <ul style="list-style-type: none"> o Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et si possible de viser à poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C ; o Désinvestir des énergies fossiles ; o Atteindre la neutralité carbone : diminuer les émissions de GES pour que, dans la deuxième partie du siècle, elles soient compensées par les puits de carbone.
Cadre des objectifs européens	<ul style="list-style-type: none"> - Le Paquet Énergie Climat, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs : <ul style="list-style-type: none"> o Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ; o Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en

	<p>contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.
Cadre des objectifs nationaux	<p>- La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTEPCV), adoptée le 17 août 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ; ○ Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ; ○ Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; ○ Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ; ○ Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ; ○ Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD participant au développement de filières innovantes et de mobilités plus durables **afin de poursuivre l'engagement vers la transition énergétique de la commune.** Une **grande partie des modifications auront peu d'incidence en matière de transition énergétique.** Certaines modifications apportées au PLU auront même des incidences plutôt positives avec par exemple une incitation à la rénovation de bâti vieillissant et énergivore à proximité des transports en commun, favorisant leur usage.

Les modifications apportées au PLU ne vont **pas à l'encontre des objectifs** internationaux, européens et nationaux cités précédemment. Elles accompagnent **des projets qui s'inscrivent en continuité des objectifs de transition énergétique.**

5.3 Objectifs en matière de gestion écologique de la ressource en eau

Cadre des objectifs internationaux	<p>Objectif 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau, l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau parmi les 17 Objectifs de Développement Durable d'ici 2030 : Eau propre et assainissement de l'OMS</p>
Cadre des objectifs européens	<p>La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassin versant hydrographique déjà adoptés par la législation française avec les SDAGE et les SAGE. Elle affirme l'objectif ambitieux d'atteindre un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015. Transposée en droit français en 2004, elle s'est traduite par la révision du SDAGE</p>
Cadre des objectifs nationaux	<p>La loi sur l'eau de janvier 1992 a instauré une gestion globale à l'échelle des bassins versants et ses principaux outils de planification et de gestion (les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux - SAGE) en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages.</p> <p>La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006</p>

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD visant notamment à renforcer la trame verte en lien avec la Bièvre. La modification **liée à la zone de non aedificandi le long de la Bièvre s'inscrit en faveur de ces orientations.** Les modifications concernant les secteurs de hauteur spécifique pourront avoir des incidences négatives notamment en augmentant les besoins en eau potable et assainissement du territoire. Toutefois, la commune possède des capacités suffisantes pour répondre aux besoins de ces nouveaux usagers.

Les modifications apportées au PLU ne vont pas à l'encontre des objectifs internationaux, européens et nationaux cités précédemment. Elles n'auront pas d'incidence négative majeure sur la gestion écologique de la ressource en eau.

5.4 Objectifs en matière de santé publique

Cadre des objectifs internationaux	<p>Charte d'Ottawa pour la Santé en 1986 / Programme et Réseau « Ville Santé » de l'OMS dès 1987. Programme complété par l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (EHESP) qui définit un cadre de références composé de 7 axes d'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères • Promouvoir les comportements de vie sains des individus • Contribuer à changer le cadre de vie • Identifier et réduire les inégalités de santé • Soulever et gérer, autant que possible, les antagonismes et les possibles synergies entre les différentes politiques publiques (environnementales, d'aménagement, de santé...) • Mettre en place des stratégies favorisant l'intersectorialité et l'implication de l'ensemble des acteurs, y compris les citoyens • Penser un projet adaptable, prendre en compte l'évolution des comportements et modes de vie • (12 m²/hab d'espaces verts selon OMS)
Cadre des objectifs européens	<p>Consensus de Göteborg en 1999 (WHO Regional Office for Europe, 1999) qui intègre les principes et les valeurs portés à la fois par la santé environnementale, la promotion de la santé et la lutte contre les inégalités sociales de santé</p> <p>Directive n°2008/50/CE du 21/05/08 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe + Directive n°2004/107/CE du 15/12/04 : Ces directives fixent différents types de valeurs, notamment des valeurs limites correspondant à des valeurs de concentration qui ne peuvent être dépassées que pendant une durée</p>

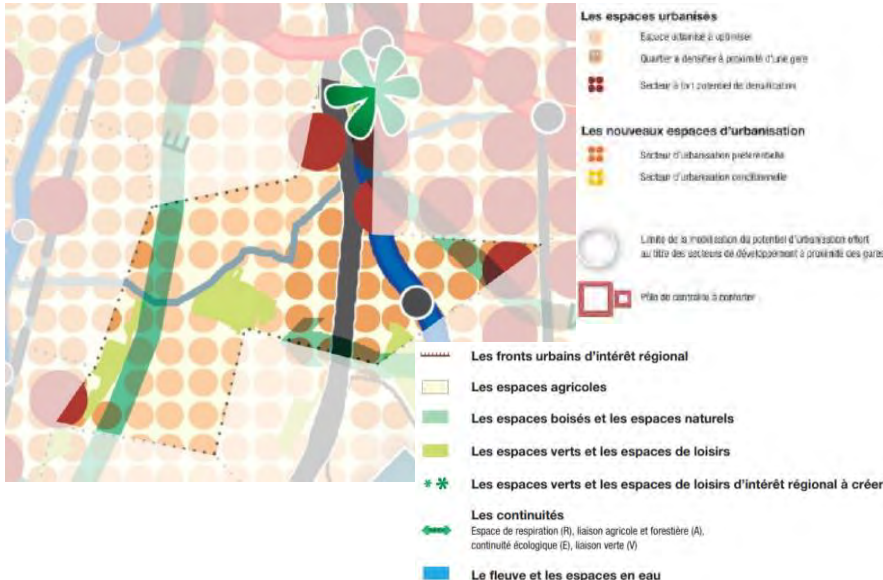
	limitée des valeurs cibles qui correspondent aux concentrations pour lesquelles les effets sur la santé sont négligeables et vers lesquelles il faudrait tendre en tout point du territoire urbanisé
Cadre des objectifs nationaux	<p>Les objectifs de la Loi TEPCV visent notamment à réduire de 10% par habitant la production de déchets ménagers et assimilés aux horizons 2020 et 2025, orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2020 et 65 % en 2025, orienter vers la valorisation à 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux admis en installation de stockage en 2020 et de 50 % en 2025.</p> <p>Code la Santé Publique</p>

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD **en faveur d'un urbanisme prenant en compte les risques et nuisances axé surtout le traitement de l'A6 et de ses abords en vue de protéger la population de ses nuisances sonores et chimiques.** Les modifications apportées au PLU vont engendrer une augmentation de population aux abords de l'autoroute. Ces impacts ont bien été pris en compte en essayant de réduire au maximum les potentielles incidences négatives.

Les modifications apportées au PLU ne vont pas à l'encontre des objectifs internationaux, européens et nationaux cités précédemment. Elles n'auront pas d'incidence négative en matière de santé publique.

6. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

6.1 Documents, plans ou programmes avec le PLU doit être compatible

Documents cadres	Objectifs/ Prescriptions	Compatibilité des modifications du PLU
Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	<p>Le SDRIF identifie les espaces urbanisés sur la commune selon deux typologies différentes : les espaces urbanisés à optimiser et les quartiers à densifier à proximité des gares. Le SDRIF a également identifié 7 secteurs à fort potentiel de densification en limites communales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extrémité Est : ZAC Paul Hochart - Deux secteurs au Nord et Nord-Est sont liés à la ZAC Campus Grand Paris de Villejuif - Un secteur est localisé à l'Ouest à cheval avec le département du 92 (commune Bourg-la-Reine).  <p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation préférentielle Secteur d'urbanisation conciliante <p>Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation effort au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Plan de contraintes à connaître</p> <p>Les fronts urbains d'intérêt régional</p> <ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer <p>Les continuités</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) <p>Le fleuve et les espaces en eau</p>	<p>Les modifications apportées au PLU de L'Hay-les-Roses s'inscrivent dans les objectifs du SDRIF. Elles permettent d'affirmer la nécessaire inscription de la commune dans les logiques métropolitaines en veillant à assurer la préservation de la qualité du cadre de vie.</p> <p>En effet la préservation d'une zone de non aedificandi le long de la Bièvre s'inscrit en faveur de la future réouverture de ce cours d'eau.</p> <p>Cette modification doit donc permettre à la renaturation d'espaces actuellement complètement transformés.</p> <p>Les secteurs faisant l'objet de modification des hauteurs correspondent à des zones identifiées dans le SDRIF comme à densifier, notamment du fait de la proximité de la gare Trois Communes. De plus les renouvellements urbains sont soumis à un certain de nombre de prescriptions réglementaires imposant une certaine végétalisation. Les nouveaux quartiers devraient donc être plutôt intégrés dans une logique de maillage vert de la commune.</p> <p>Les modifications du PLU sont donc compatibles avec le SDRIF.</p>

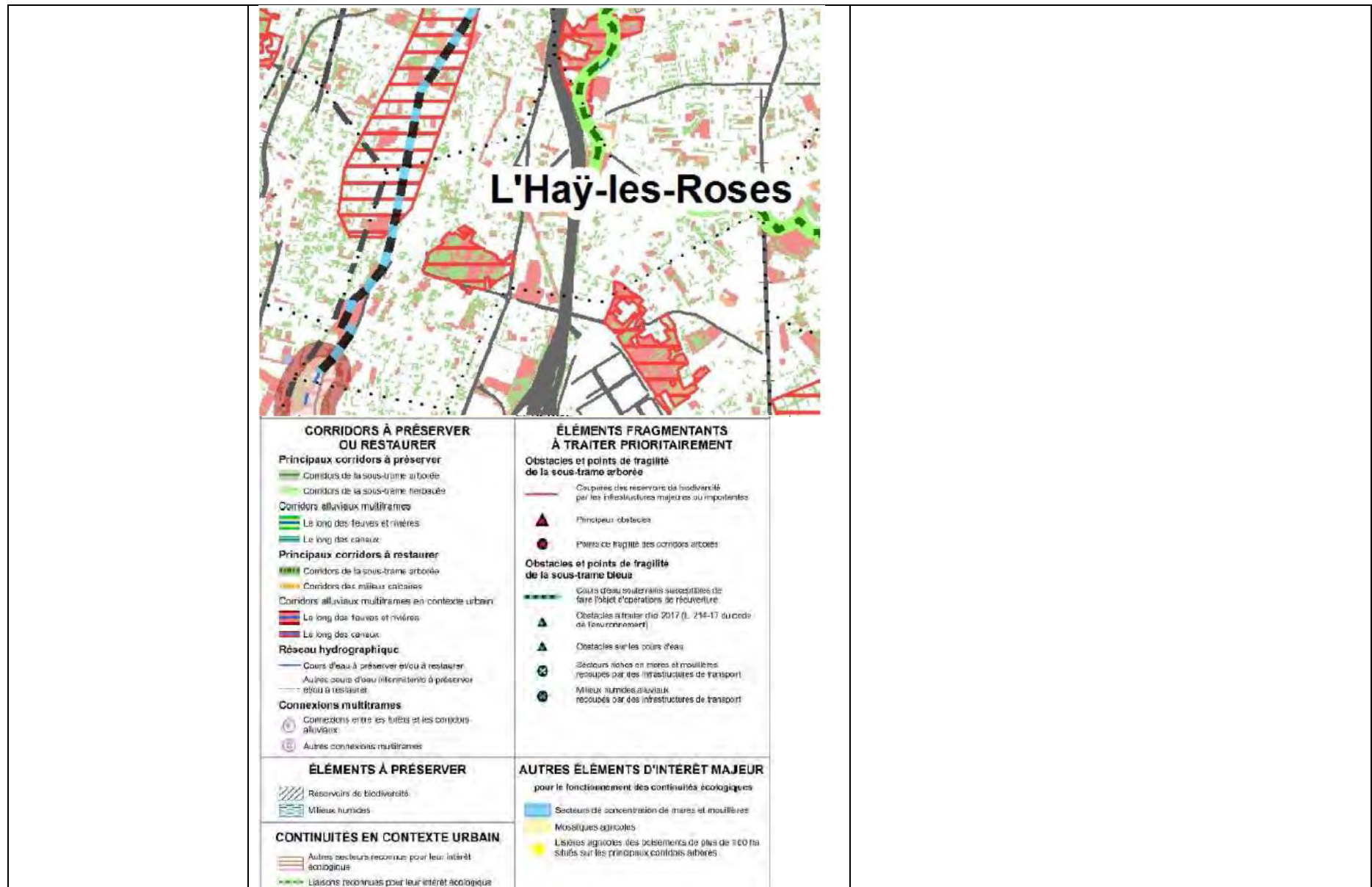
	<p>Il identifie par ailleurs plusieurs espaces verts et espaces de loisirs au sein de la commune de L'Hay-les-Roses dont une zone d'intérêt située au sud-ouest de la commune en périphérie du quartier Lallier. Le SDRIF identifie également trois continuités au sein de la commune dont deux liaisons vertes situées à proximité du site de l'étude.</p> <p>Ces continuités formées par la coulée verte Bièvre-Lilas au nord, et différents espaces verts au sud constituent des liaisons entre des espaces ouverts de la ceinture verte de Paris à maintenir et à préserver et devront donc être prise en compte dans l'étude.</p>	
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2010-2015</p>	<p>Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin du 29 octobre 2009. Il fixe plusieurs orientations fondamentales qui sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ▪ Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ▪ Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ▪ Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ▪ Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ▪ Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ▪ Gestion de la rareté de la ressource en eau ▪ Limiter et prévenir le risque d'inondation 	<p>Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le SDAGE Seine-Normandie puisqu'elles ne remettent pas en cause les orientations et les dispositions spécifiques applicables au PLU.</p> <p>En effet, la commune n'est pas concernée par la présence de nappe pour l'alimentation en eau potable. L'eau potable délivrée est issue de l'eau de Seine traitée à l'usine de Choisy-le-Roi. Par conséquent, les modifications n'auront pas d'incidences négatives sur les nappes réservées à l'alimentation en eau potable.</p> <p>Concernant le risque d'inondation, la commune est concernée par un risque d'inondation lié aux remontées de nappe. La modification de l'emprise au sol des bâtiments dans les différents secteurs d'aménagement, est susceptible d'accroître ce risque. L'augmentation des hauteurs bâties doit toutefois permettre de libérer des espaces au sol plus importants, plus favorables au traitement sur place des eaux de pluie.</p> <p>Aussi, la mise en œuvre d'une zone non aedificandi le long de la Bièvre dans la perspective future de la réouverture de ce cours d'eau doit, à terme, améliorer la gestion de l'eau à l'échelle de la ville en favorisant un retour direct de l'eau de pluie à la rivière plutôt que par infiltration.</p>

<p>Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Seine-Normandie</p>	<p>Approuvé le 7 décembre 2015, il définit plusieurs objectifs pour réduire la vulnérabilité des territoires et mobiliser tous les acteurs pour favoriser le retour à la normale après des périodes de phénomènes d'inondation à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire la vulnérabilité des territoires, ▪ Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages, ▪ Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés, ▪ Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque. <p>Le PGRI fixe également des objectifs généraux du bassin Seine-Normandie qui devront être pris en compte par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (1.A.3) ; ▪ Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (2.C.3) ; ▪ Maîtriser l'urbanisation en zone inondable (3.E.1). 	<p>Par conséquent, les modifications ne devraient pas entraîner une augmentation du risque inondation.</p> <p>L'état initial de l'environnement fait bien mention des risques d'inondation présents sur la commune. De plus, il reprend les cartes de PPRi et de vulnérabilité par rapport aux risques de remontées de nappe, permettant de localiser le risque. Les études d'impacts menées sur les secteurs faisant l'objet des principales modifications font également état des risques d'inondation.</p> <p>Comme indiqué précédemment, les modifications apportées au PLU ne devraient pas entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées au risque d'inondation.</p>
<p>SCoT Métropole du Grand Paris</p>	<p>Actuellement, en cours d'élaboration, le SCoT de la Métropole du Grand Paris devrait être approuvé à l'automne 2020. Le PADD a d'ores et déjà été débattu lors du Conseil métropolitain du 12 novembre 2018.</p> <p>Il fixe 4 grands orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer son rang de métropole du monde, ▪ Aménager la métropole des continuités, ▪ Promouvoir la métropole inclusive, ▪ Construire une métropole résiliente et sobre. <p>Le PADD du SCoT de la Métropole du Grand Paris définit des sous-orientations visant à prendre en compte les enjeux environnementaux comme notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Organiser une offre de mobilité durable et renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux ▪ Embellir la ville, révéler les paysages et renforcer la présence de la nature 	<p>Les modifications apportées au PLU de L'Haÿ-les-Roses s'inscrivent dans les objectifs du SCoT de Métropole. Elles permettent d'inscrire la commune dans les logiques métropolitaines tout en veillant à assurer la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie.</p> <p>Plusieurs modifications iront dans le sens des sous-orientations du PADD de la Métropole du Grand Paris via notamment le développement de périmètres de hauteur spécifique dans un secteur bien desservi par les transports en commun qui répond à l'enjeu de favoriser une mobilité plus durable ou encore l'ajout de mesures visant au renforcement à la fois de la qualité des paysages et de la trame verte du territoire (ajout d'espaces ouverts paysagers, modification de la définition de pleine terre, ajout d'éléments de patrimoine protégés, ...).</p>

- | | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">▪ S'appuyer sur les espaces ouverts et faire de la trame verte et bleue une composante structurante de la métropole▪ Accroître la résilience de la métropole aux risques majeurs et aux effets des changements climatiques | |
|--|--|--|

6.2 Documents, plans ou programmes avec le PLU doit prendre en compte

Documents cadres	Objectifs/ Prescriptions	Compatibilité des modifications du PLU
Schéma Régional Climat, Air et Energie (SRCAE) d'Ile-de-France	<p>Le SRCAE fixe les objectifs en matière de réduction de gaz à effet-de-serre (GES), d'amélioration de l'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable. Adopté le 21 octobre 2013 par délibération du Conseil régional, il fixe notamment 3 grandes priorités régionales qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel, ▪ Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020, ▪ La réduction de 20% des émissions de gaz à effet-de-serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). 	<p>Les modifications apportées au PLU auront des incidences relativement faibles sur la qualité de l'air et les ressources énergétiques. Toutefois, certaines modifications s'inscrivent dans les objectifs du SRCAE notamment en matière de renforcement de l'efficacité énergétique du bâti et de la réduction des gaz à effet-de-serre du trafic routier.</p> <p>En effet, l'inscription de périmètres de hauteurs spécifiques permettra d'inciter à la requalification urbaine à vocation mixte dans un secteur bien desservi par les transports en commun, permettant de limiter les consommations énergétiques et les rejets de polluants atmosphériques notamment liés au trafic routier. Il incitera également à la rénovation de bâtiments vieillissants et par conséquent énergivores.</p>
Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Ile-de-France	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie sur le territoire communal le parc de la Roseraie, le fond de vallée de la Bièvre au nord-ouest du territoire et la coulée verte départementale comme secteurs ou liaisons reconnus pour son intérêt écologique. La Bièvre est identifiée comme cours d'eau susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture.</p>	<p>Les modifications apportées au PLU n'iront pas à l'encontre des objectifs fixés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France. Au contraire, la mise en œuvre d'une zone non aedificandi le long de la Bièvre dans la perspective future de la réouverture de ce cours d'eau va dans le sens de valoriser et préserver cette continuité.</p> <p>De plus les renouvellement urbains permis par les modifications de hauteurs de la présente modification sont soumis à un certain nombre de prescriptions réglementaires imposant une certaine végétalisation. Les nouveaux quartiers devraient donc être plutôt intégrés dans une logique de maillage vert de la commune.</p>



7. Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, les modifications du PLU feront l'objet d'une analyse des résultats de leur application au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les thématiques de l'Etat Initial de l'Environnement.

Thématique	Indicateur	Fréquence	Source
Paysage et patrimoine	Observations photographiques de la perception des différents secteurs de modification depuis les quartiers alentours	5 ans	Commune
	Surface d'espaces végétalisés réalisé suite aux modifications du PLU	3 ans	Commune
Milieux écologique /Trame Verte et Bleue	Superficie d'espaces végétalisés présents sur la commune	3 ans	Commune
	Part de surface de pleine terre dans les nouveaux secteurs de projets	3 ans	Commune
Gestion de l'eau	Quantité d'eau consommée et prélevée en m3	3 ans	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)
	Quantité d'eau usée traitée en m3	3 ans	Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne
Transports et déplacements	Linéaire de cheminements doux aménagés	3 ans	Commune
	Fréquentation de la gare Chevilly – Trois communes	5 ans	RATP
	Fréquentation du réseau de bus	5 ans	RATP
	Evolution du trafic routier sur la commune	5 ans	Comptage routier, modèle trafic, étude

Energie et climat	Evolution de la consommation énergétique (en GWh)	3 ans	Commune / Energif
	Nombre de logements raccordés au réseau de chaleur	3 ans	Commune
Risque naturels et technologiques	Nombre de sites pollués ou potentiellement pollués	3 ans	Commune / Géorisques
Nuisances	Nombre de personnes impactées par des nuisances sonores	5 ans	Commune
	Nombre de dépassements des seuils d'information et d'alerte pour la qualité de l'air	1 an	Airparif
	Nombre de bâtiments intégrant des dispositions visant à réduire la perception des nuisances (recul, végétalisation, orientations, ...)	5 ans	Commune
Gestion des déchets	Production de déchets ménagers et assimilés en tonnage par habitant par an	1 an	Commune / EPT
	Taux de valorisation des déchets	1 an	Commune / EPT

8. Résumé non technique

8.1 Préambule et méthodologie

Préambule

La présente évaluation environnementale du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses a été réalisée à la suite d'une décision « au cas par cas » de la MRAe, datée du 6 mai 2021, qui a décidé de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale principalement afin que les incidences potentielles de la suppression des seuils maximums de hauteurs bâties dans les zones UG, UP, et UAm puissent être justifiées et approfondies, notamment en termes de paysage, de déplacements, de consommations énergétiques, et de pollutions associées.

A la suite de cette décision, le projet de modification du PLU a été modifié principalement pour atténuer l'**impact paysager**, notamment en re-plafonnant les règles de hauteur sur les zones UAm, UG et UP. Cette modification a conduit la MRAe à formuler un nouvel avis en date du 23 août 2021 exonérant la procédure de modification du **PLU d'une évaluation environnementale**.

Néanmoins, la ville et l'EPT ont souhaité réaliser cette évaluation afin de développer les mesures de compensation **pouvant être mises en œuvre à la suite des** modifications envisagées. Cette étude sera jointe au dossier de modification du PLU.

Lors du projet initial, les modifications envisagées concernaient essentiellement les **zones qui font l'objet de projets d'aménagement en ZAC ou en concession et ont fait ou font actuellement l'objet d'une étude d'impact (ZAC « entrée de ville Paul Hochart », ZAC « Lallier Gare 3 communes », concession d'aménagement Locarno)**. Ces zones du PLU sont respectivement la zone UP, UG et UAm.

Le projet de modification porte également sur la modification de la hauteur de la zone UB contiguë **à la future gare du grand Paris en permettant l'ajout d'un attique** en zone UBc et de 2 niveaux supplémentaires en zone UBd si au moins 20% de la SDP est consacrée à de **l'activité**.

L'ensemble des points faisant l'objet de la présente modification sont listés ci-après.

Zone UP (ZAC Paul Hochart) et zone UG (ZAC Lallier gare):

- Suppression de la règle de hauteur pour permettre, tout en gardant la densité du projet **approuvé par l'ANRU**, un épannelage plus large des constructions et ainsi favoriser la libération de **l'espace au sol**, l'agrandissement des espaces libres, dans le but de **privilégier des opérations d'urbanisme** moins compactes et favoriser les îlots de fraîcheur.

- **Modification des règles d'implantations par rapport aux limites** séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur **un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées**.

- Modification de **la règle du stationnement (article 12) pour supprimer l'obligation de** réaliser des places visiteurs pour les logements et pour assouplir les obligations de stationnement pour les commerces.

Zone UAm (concession d'aménagement Locarno)

- Suppression de la règle de hauteur pour permettre, un épannelage plus large des constructions **et ainsi favoriser la libération de l'espace au sol, l'agrandissement des** espaces libres, dans le but de privilégier des opérations **d'urbanisme moins** compactes et favoriser les îlots de fraîcheur.

- **Modification des règles d'implantations par rapport aux limites** séparatives (article 7) et les unes par rapport aux autres (article 8). Les modifications portent donc sur **un assouplissement des retraits permettant l'implantation de constructions plus élevées**.

Zone UBc et UBd

La modification introduit la création de deux sous zones UBc et UBd qui remplacent **l'actuelle zone UBa tout en l'élargissant. Ces deux sous zones se distinguent par des hauteurs légèrement différentes (1 attique supplémentaire pour UBc, 2 niveaux supplémentaires en UBd si 20% de la SDP est consacrée à l'activité.**

Autres

Sur le plan de zonage, est modifiée la bande de retrait des constructions par rapport au lit de la Bièvre.

2 nouveaux emplacements réservés sont créés, un modifié et un autre supprimé.

Méthodologie

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux prioritaires à l'échelle de la commune et surtout à l'échelle des secteurs de modification que sont le secteur de la future gare de la ligne 14 et de la ZAC Lallier, de la ZAC Hochart et du secteur Locarno. A noter que l'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base des études d'impacts réalisées pour chacun des sites de projet, d'études bibliographiques, d'entretiens, notamment les services de la commune. L'avis de la MRAe a également guidé les réflexions sur les enjeux.

Dès la formulation de la demande dans le cadre de la procédure au « cas par cas », **des mesures avaient été réfléchies afin d'éviter et de réduire des incidences négatives.** Ces dernières ont été réfléchies dans le détail et transcrites au sein du projet lors de l'élaboration de l'évaluation. **Ainsi, un travail important de co-construction a été réalisé afin d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et compensation au fil des réflexions, grâce à des échanges techniques avec la collectivité.**

Il est à noter que ces mesures ont également été concertées avec la MRAe. Suite à ces échanges, la MRAe a proposé à l'EPT le dépôt d'un nouveau dossier de cas par cas sur ces nouvelles bases. Ce second dépôt a conduit à une dispense d'évaluation environnementale du projet de modification.

Les principales mesures ayant permis de faire évoluer le projet de modification du PLU concernent :

- **L'évolution des hauteurs autorisées dans les périmètres de hauteur spécifique. Afin d'assurer une meilleure intégration des bâtiments dans leur environnement, il a été choisi de ne plus déplaçonner les hauteurs, mais bien d'inscrire dans la modification du PLU, les hauteurs maximales prévues dans chaque secteur de projet.**
- Un travail sur des épannelages variés permettant de jouer sur les volumes et les hauteurs, limitant la concentration d'immeubles de grande hauteur

8.2 Etat Initial de l'Environnement

Thématique	Etat Initial de l'Environnement		Enjeux	
	A l'échelle de la commune	Sur chaque secteur	A l'échelle de la commune	Sur chaque secteur
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Commune présentant une topographie marquée par la vallée de la Bièvre qui dégage ponctuellement des ouvertures visuelles, mais présentant un plateau sur toute la partie Est. Un patrimoine lié à l'eau important marqué par les aqueducs des Eaux de Paris Un paysage urbain amené à muter du fait de l'arrivée de la gare des Trois Communes 	<ul style="list-style-type: none"> Des architectures variées et présentant des hauteurs bâties très différentes autour des secteurs de modification Des sites actuellement enclavés et peu valorisés : <ul style="list-style-type: none"> Le secteur Lallier présente peu de connexions avec les quartiers alentours Le secteur Locarno est en rupture avec les hauteurs bâties des immeubles collectifs environnants Le secteur Hochart constitue majoritairement une friche urbaine avec des activités hétéroclites mal insérées dans la trame urbaine de la ville 	<ul style="list-style-type: none"> Relier les quartiers entre eux par de meilleures connexions architecturales et de hauteurs bâties S'appuyer sur l'aménagement du Grand Paris Express comme nouvelle centralité 	<ul style="list-style-type: none"> Désenclaver les différents sites en tissant des liens avec les tissus urbains alentours et en organisant des dessertes transversales Adapter les hauteurs bâties aux différents contextes environnants Valoriser des espaces actuellement délaissés par l'aménagement de nouveaux quartiers mieux connectés avec la ville
Milieux écologiques /Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> La commune présente plusieurs continuités écologiques identifiées au SRCE : <ul style="list-style-type: none"> Le parc de la Roseraie, Le fond de vallée de la Bièvre au nord-ouest du territoire identifiée comme cours d'eau susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture. La coulée verte départementale comme secteurs ou liaisons reconnus pour son intérêt écologique Il n'existe pas de site écologique protégé à moins de 1,5km de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Les sites impactés par la modification sont implantés dans des secteurs très densément urbanisés peu propices à une grande diversité d'espaces. Des inventaires ont recensé des habitats d'intérêt variable en contexte urbain, à prendre en compte via une stratégie ERC adaptée pour chaque secteur de projet, visant notamment à préserver des habitats favorables à la nidification ou au gîte d'espèces Le bâti et la végétation en place peut présenter ponctuellement un intérêt pour certains groupes d'espèces, notamment au niveau du secteur Lallier 	<ul style="list-style-type: none"> Relier les espaces verts de la commune aux espaces de nature environnants Diversifier les strates végétales et types d'habitats afin de favoriser le développement d'un écosystème riche 	<ul style="list-style-type: none"> Développer le potentiel écologique de chaque site en diversifiant les espaces verts S'appuyer sur les bénéfices multifonctionnels de la trame verte et bleue dans la conception de chaque projet (végétalisation généreuse des cheminements doux, lutte contre les îlots de chaleur urbains, gestion des eaux pluviales, etc.)
Transports et déplacement	<ul style="list-style-type: none"> Un maillage routier structurant, avec l'autoroute A6 traversant le territoire du nord au sud et 4 routes départementales 	Secteur Lallier <ul style="list-style-type: none"> Une proximité de l'A6 et la RD7 Des flux routiers importants en heures de pointe sur la rue Paul Hochart et sur la rue de Bicêtre 	<ul style="list-style-type: none"> Réduire la place de l'automobile au profit de modes de transport plus doux Cœuvrer en faveur de l'amélioration du système de transport en commun et leur desserte 	<ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins de stationnement Créer un maillage de modes doux afin de désenclaver chaque site Assurer la sécurisation de la future gare GPE pour les modes doux

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un réseau de bus important permettant de relier les gares RER et les lignes de métro ▪ Une commune accueillant une future gare du Grand Paris Express ▪ Un réseau pour les cheminements doux en cours de développement sur le territoire ▪ Des parkings publics constituant une offre de stationnement principalement en centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une charge des carrefours relativement bonne ▪ Deux lignes de bus reliant le site à la ligne 7 de métro ▪ Une arrivée de la gare Trois Communes sur le secteur ▪ Des modes doux souffrants de l'absence d'infrastructures <p>Secteur Paul Hochart</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une RD7 à l'est du site concentrant l'essentiel du trafic en particulier en heures de pointe ▪ Une desserte par une stations du tramway 7 et par 4 lignes de bus ▪ Une station de métro (ligne 7) à environ 800 m du site ▪ Une absence d'infrastructures adaptées à la pratique du vélo <p>Secteur Locarno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un trafic essentiellement concentré sur la RD26 ▪ Une offre en stationnement conséquente, notamment du fait de la présence du marché ▪ Deux lignes de bus desservent le secteur, qui se trouvera à environ 15 min à pied de la future gare de la ligne de métro 14 ▪ Des cheminements doux placés au second plan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cœuvrer en faveur des interconnexions entre les différents maillages notamment dans le cadre des grands projets d'infrastructures (ligne 14 du Grand Paris Express) ▪ Améliorer les liaisons inter-quartiers notamment cyclables et piétonnes ▪ Soutenir l'implantation de services et commerces de proximité qui permettent de limiter les déplacements motorisés ▪ Développer la mise en place d'Infrastructures de Recharge de Véhicules Electriques 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'intermodalité ▪ Limiter les déplacements en véhicules motorisés aux abords du site
<p>Energie, climat et qualité de l'air</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des consommations énergétiques provenant principalement du secteur résidentiel et des transports routiers ▪ Un réseau de chaleur alimenté par la géothermie basse énergie présent sur la commune ▪ Des potentiels en énergie renouvelable intéressants notamment le solaire 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une exploitation du potentiel géothermique à travers le réseau de chaleur possible ▪ Un potentiel solaire pouvant être valorisé par la mise en place de panneaux photovoltaïques ▪ Une qualité de l'air locale relativement bonne, ne dépassant pas les seuils réglementaires et les valeurs limites 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser la proximité à un réseau de chaleur urbain en favorisant son développement / les raccordements nouveaux ▪ Diversifier les types d'énergies renouvelables utilisées à l'échelle de la commune ▪ Favoriser la pratique des modes doux 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimiser les consommations énergétiques des bâtiments avec la réhabilitation ou la construction de bâtiments à hautes performances énergétiques et environnementales, tenant compte des évolutions réglementaires imminentes ▪ Développer la mobilisation de ressources renouvelables dans la

	<ul style="list-style-type: none"> Un territoire soumis de manière modérée aux effets d'îlot de chaleur urbain Une qualité de l'air relativement bonne sur le territoire, avec émissions de polluants atmosphériques provenant principalement du secteur résidentiel et tertiaire 		<ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'emprunt des transports en commun en les rendant visibles et accessibles facilement 	<p>desserte énergétique des différents sites</p> <ul style="list-style-type: none"> Connecter les différents sites aux réseaux de modes doux et de transports en commun dans le but de favoriser une meilleure qualité de l'air à proximité des sites Adapter l'organisation des îlots et des lieux de vie selon la qualité de l'air Privilégier ainsi la protection des personnes sensibles en cœur d'îlot plutôt que le long des axes routiers passants
Gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> Des documents encadrant la gestion des eaux pluviales et incitant au développement d'une gestion alternative Une gestion de l'eau potable relativement performante, avec une usine disposant de capacités résiduelles Un traitement des eaux usées hors territoire sur la commune de Valenton Une usine de traitement des eaux usées disposant de capacités résiduelles 	<ul style="list-style-type: none"> Des secteurs déjà urbanisés, desservis par les réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées Un réseau unitaire localement sur le secteur Lallier pouvant entraîner des dysfonctionnements lors d'épisodes de forte pluie 	<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir une gestion économe de l'eau potable sur l'ensemble de la commune Renforcer la gestion des eaux pluviales en adoptant des techniques alternatives, notamment dans les secteurs présentant un réseau unitaire 	<ul style="list-style-type: none"> Promouvoir une gestion économe de l'eau potable et assurer l'approvisionnement des sites Adapter les réseaux aux besoins futurs Développer la gestion alternative des eaux pluviales sur les différents secteurs Protéger la ressource en eau de tout type de pollutions
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> Une commune soumise à des risques naturels, encadrés par de PPRN (affaissements et effondrements de terrain et mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols) Un risque d'inondation par remontée de nappe avec un gradient de sensibilité descendant en fonction de l'éloignement à la Bièvre Des sites et sols pollués ou anciennement pollués (2 BASOL et 39 BASIAS) Une canalisation de gaz naturel traversant la commune et générant un risque 	<p>Secteur Lallier</p> <ul style="list-style-type: none"> Une zone potentiellement sujette aux inondations de cave avec une nappe située à environ 3,6 et 5 mètres de profondeur Un site très urbanisé sujet à des inondations par ruissellement urbain Une présence d'argile dans les sols entraînant un risque de retrait gonflement des argiles Aucun site ou sol pollué identifié sur le secteur <p>Secteur Paul Hochart</p> <ul style="list-style-type: none"> Un secteur en zone de faible à moyenne sensibilité aux inondations dues aux remontées de nappe, avec 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les dispositions des différents plans de gestion des risques Adapter les règles d'urbanisme afin de prendre en compte les remontées de nappes potentielles Maîtriser le ruissellement urbain Mettre en œuvre des mesures constructives pour maîtriser les risques de mouvement de terrain dans les secteurs impactés, notamment au niveau du coteau Poursuivre la réhabilitation des sites potentiellement pollués Maîtriser l'implantation de nouveaux établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur aux 	<ul style="list-style-type: none"> Veiller à maîtriser l'exposition des usagers du site à d'éventuels pollutions des sols Identifier la présence éventuelle d'amiante dans les bâtiments démolis et en protéger les populations Limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales sur les différents secteurs Limiter la sensibilité de l'effet d'îlot de chaleur urbain en favorisant la présence d'espaces de fraîcheur Prendre en compte les risques de retrait-gonflement des sols argileux dans l'aménagement des secteurs

		<p>des matériaux très humides entre -4 et -6 mètres par rapport au terrain naturel</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux sites BASIAS présents sur le site, mais ayant été fermés et démantelés <p>Secteur Locarno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un secteur en zone de faible risque de remontées de nappe ▪ Une partie Est du secteur concernée par un aléa fort de retrait gonflement des argiles ▪ Aucun site ou sol pollué identifié sur le secteur ▪ Une autoroute A6 pouvant être source d'accident incluant des matières dangereuses 	abords de la canalisation de gaz naturel	
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une commune principalement concernée par les nuisances sonores liées à l'autoroute A6, ainsi qu'à la traversée des grandes routes départementales 	<p>Secteur Lallier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des niveaux sonores compris entre 60 et 70 dB(A) à proximité des axes routiers ▪ Des cœurs d'îlots plus protégés avec des ambiances sonores plus modérées, inférieures à 60 dB(A) voire 55 dB(A) <p>Secteur Paul Hochart</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une RD7 impactant les secteurs alentours, avec un niveau sonore de 65 à 70 dB(A) à proximité ▪ Des zones de calmes en cœur d'îlot (< 50 dB(A)) <p>Secteur Locarno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un secteur fortement impacté par les nuisances sonores liées à l'autoroute A6 en période diurne et nocturne ▪ Un mur anti-bruit le long de l'autoroute limitant toutefois les nuisances ▪ Quelques zones de calme sur la partie ouest du site 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les zones de calme en cœur d'îlots dans la commune ▪ Limiter le trafic routier à l'échelle de la commune de manière à réduire les nuisances engendrées par les axes routiers ▪ Favoriser la pratique des modes doux et l'emprunt des transports en commun en leur donnant une meilleure lisibilité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter l'isolation acoustique des bâtiments à leur exposition afin de protéger les populations sensibles accueillies ▪ Organiser le bâti de manière à créer des zones de calme en cœur d'îlot ▪ Privilégier l'utilisation des mobilités douces en cœur d'îlot afin de préserver les zones de calme créées.

<p>Gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un EPT compétent en matière de collecte et de gestion des déchets ▪ Une collecte principalement en porte à porte ▪ Des tonnages inférieurs à ceux à l'échelle régionale ▪ Une réduction des déchets visible ces dernières années ▪ Un taux de valorisation des déchets importante (96,1%) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des secteurs intégrés dans la gestion actuelle des déchets <p>Secteur Lallier</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des aires de stockage des bacs impactant l'espace public ▪ Des démolitions à prévoir sur le secteur générant une quantité de déchets importante <p>Secteur Paul Hochart</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des démolitions à prévoir sur le secteur générant une quantité de déchets importante <p>Secteur Locarno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une activité de marché génératrice d'une quantité de déchets importante 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer la performance de gestion des déchets et la réduction de la production à la source ▪ Lutter contre les dépôts sauvages pour limiter les pollutions visuelles et les coûts pour les habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les volumes de déchets générés en phase de démolition et de terrassement ▪ Adapter la gestion des déchets afin de limiter leur impact sur l'espace public
----------------------------	---	---	---	---

8.3 Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures

8.3.1 Consommation d'espaces

Incidence sur la consommation d'espaces	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Les modifications de hauteur et de stationnement n'impacteront pas la consommation d'espaces.		
La zone de non-aedificandi le long de la Bièvre limitera la consommation d'espaces.		

8.3.2 Paysage et patrimoine

Incidence sur le paysage	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
L'impact paysager de l'augmentation des hauteurs bâties est la plupart du temps compensé par des règles d'épannelage ou de retrait qui libèrent des emprises au sol au profit d'espaces paysagers plus généreux.		
Le nouveau découpage du zonage à proximité de la future gare améliorera les distances entre bâtis de hauteurs variées		•
L'augmentation des hauteurs permettra de mettre en place du bâti plus compact et donc de libérer de l'espace au sol		

pour de plus grands espaces paysagers. L'épannelage varié limitera l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique. Les failles favorisées par plus de hauteur permettront la création de nouvelles perspectives.		
Les liens directs entre les zones pavillonnaires existantes et les futurs secteurs dont les hauteurs bâties seront augmentées pourraient engendrer des ombres portées importantes et avoir un impact négatif sur le bâti existant.		<ul style="list-style-type: none"> • Le maintien des règles d'implantation par rapport aux voies doit permettre, par une bonne orientation du bâti, de limiter l'impact des ombres portées les plus importantes. • Les règles d'épannelage doivent limiter les constructions hautes trop proches du bâti pavillonnaire. Une mesure limite à 13 mètres de hauteur toutes les constructions situées à 10 mètres et moins des zones pavillonnaires.
L'augmentation des hauteurs encouragera la création de nouveaux quartiers aux architectures plus modernes (et donc plus en lien avec le projet de la gare Grand Paris Express)		

8.3.3 Milieux naturels et biodiversité

Incidence sur les milieux naturels	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Pas d'incidence négative sur les éléments participant à la Trame Verte et Bleue identifiés par le SRCE et le SDRIF		

La modification du PLU va accroître la faisabilité du projet de réouverture de la Bièvre (qui aura de multiples impacts positifs sur la faune et la flore locale)		
---	--	--

Pas d'impact lié au stationnement		
-----------------------------------	--	--

8.3.4 Energie et climat

Incidence sur l'énergie et le climat	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Une augmentation significative des consommations énergétiques au niveau des secteurs Ubc et UBd.		<ul style="list-style-type: none"> Un raccordement des secteurs au réseau de chaleur Des études s'intéressant au développement des énergies renouvelables
Une augmentation indirecte des émissions de gaz à effet de serre		<ul style="list-style-type: none"> Des performances énergétiques à inscrire dans la nouvelle réglementation environnementale
Une emprise au sol limitée laissant place aux espaces verts		

8.3.5 Transports et déplacements

Incidence sur les transports et les déplacements	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Impact limité de l'augmentation de trafic sur les secteurs Locarno et Lallier/gare		
Augmentation du trafic routier et impact potentiellement important sur la réserve capacitaire de certains axes		<ul style="list-style-type: none"> Adaptation des projets, dans le cadre des études d'impacts dans le but de limiter les situations critiques Promotion des mobilités douces

8.3.6 Nuisances (sonores et qualité de l'air)

Incidence sur les nuisances sonores et la qualité de l'air	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Une augmentation indirecte des nuisances sonores au niveau des zones UBc et UBd et une légère dégradation de la qualité de l'air		<ul style="list-style-type: none"> Des études et modélisations réalisées sur chaque secteur de projet, qui seront actualisées au gré de leur vie pour adaptation Des principes de conception actés dans les études d'impact qui s'attachent à limiter les nuisances pour les habitants Un développement des modes doux à l'échelle des secteurs

8.3.7 Gestion de l'eau

Incidence sur la gestion de l'eau	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Une augmentation des besoins en eau potable et des rejets en eaux usées		<ul style="list-style-type: none"> Une demande de raccordement afin d'adapter le débit aux capacités résiduelles Mise en œuvre de dispositifs hydro-économiques

8.3.8 Risques naturels et technologiques

Incidence sur les risques naturels et technologiques	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Un risque inondation par remontée de nappe est présent sur la commune, mais n'est pas aggravé par la présente modification		Des études hydrauliques doivent permettre de dimensionner et positionner les parkings souterrains de manière à limiter ce risque
Le risque inondation par ruissellement sera limité par l'augmentation des hauteurs qui limite l'emprise au sol du bâti et par la réouverture potentielle de la Bièvre		▪
La modification du PLU ne modifiera pas l'impact des risques technologiques		▪

8.3.9 Gestion des déchets

Incidence sur la gestion des déchets	Cotation	Mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser)
Une augmentation de la production de déchets		<ul style="list-style-type: none"> Un traitement des biodéchets à l'étude à l'échelle de l'EPT Une démarche territoriale visant à la baisse de la quantité de déchets produite

G
K
I
C
A
V
V
H
R
A
N
D
F
C
R
T
C
L
Y
S
E
I
N
E
V
P
È
A
A
B
M
I
J
V
R
E
S
V



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé

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

Modification simplifiée n°1 approuvée le 07 novembre 2017

Modification simplifiée n°2 approuvée le 17 novembre 2020

Projet de modification prescrit par arrêté du 21 janvier 2021



SOMMAIRE

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

Les emplacements réservés

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

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

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

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

Adaptations mineures

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

Impossibilité de réalisation de stationnement

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

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

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

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

Rappel des dispositions du Code de l'urbanisme

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

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

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

34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

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

Réalisation de travaux d'isolation des constructions existantes

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

Définitions

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE



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



Centre ville ancien



Secteur du marché



Centre ville moderne



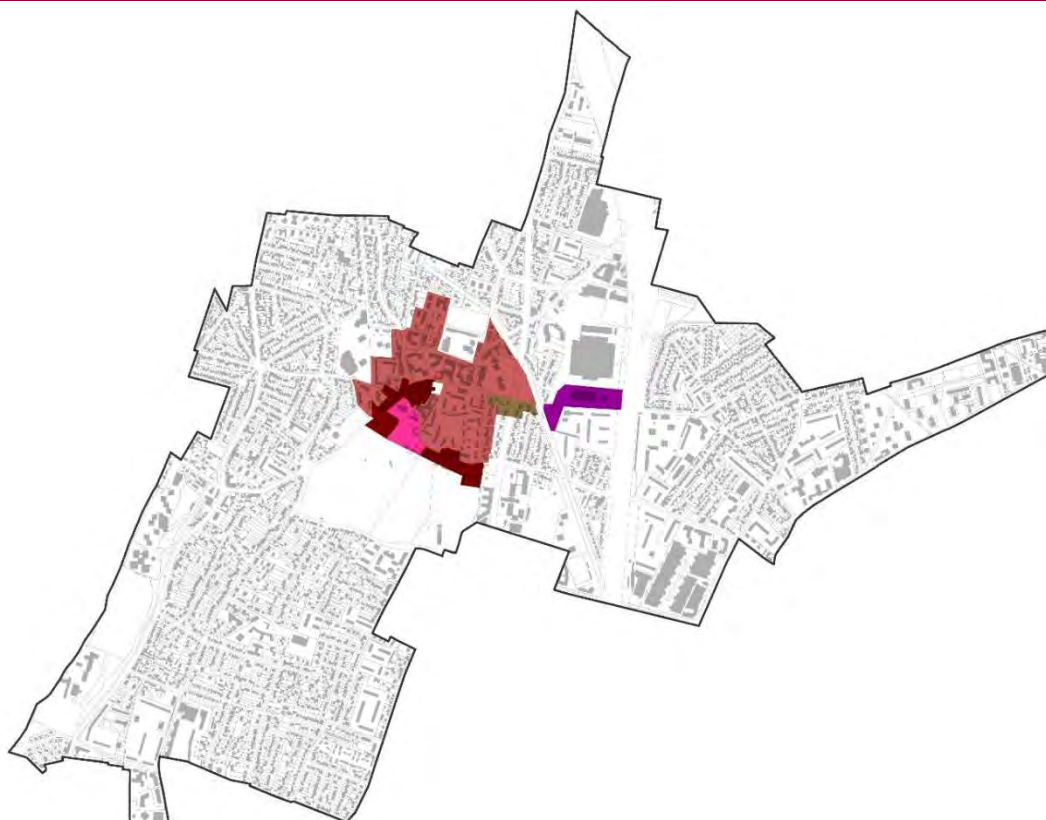
Secteur de la Roseraie



Entrée de Centre ville moderne

Caractéristiques de la zone

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



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

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

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

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

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

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

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

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

3-1 Dispositions générales

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

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

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

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

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

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

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

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

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

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

3-3 Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4

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

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

4-1 Eau

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

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

4-2 Assainissement

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

➡ Raccordement au réseau

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

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

↪ Type de réseaux

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

↪ Écoulement des eaux usées

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

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

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

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

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

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

↪ Écoulement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

↪ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

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

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

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

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

Sans objet.

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

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

6-1 Règles générales

Secteur UAa

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

Secteur UAb

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

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

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

Secteur UAc

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

Secteurs UAm et UAr

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

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

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

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

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

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

6-4 Dispositions particulières

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

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

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

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3 m de longueur ; cette dimension sera portée à 5 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

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

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur UAa

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

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

Secteurs UAb et UAc

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

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

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

Secteur UAm et UAr

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

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

En **UAr**, les constructions situées en limite séparative avec la Roseaie, devront s'implanter à au moins 12 m de la limite.

Pour tous les secteurs

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

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

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

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

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

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

7-3 Modalités de calcul du retrait

☞ Façades implantées en retrait des limites séparatives

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

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

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

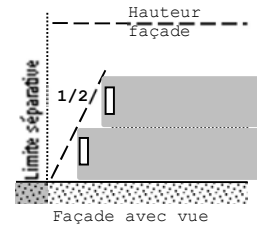
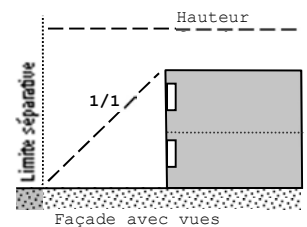
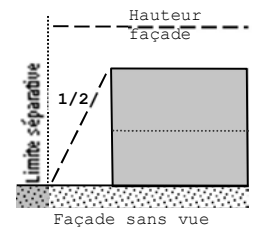
Pour UAa, UAb et UAr :

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

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

Pour UAm :

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 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit $L=H/2$ avec un minimum de 6 m comme figuré sur le schéma ci-contre. Les balcons, corniches ou autres éléments de modénatures pourront être implantés dans cette marge de recul.

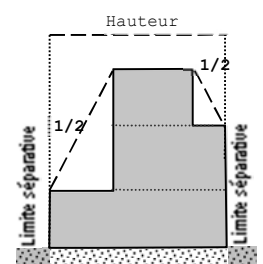


☞ En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative

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

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

Pour UAm, 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 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 6 m.



☞ Pour les terrasses et les balcons

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

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

➤ Définition de la vue directe

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

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

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

7-4 Les constructions de petit gabarit

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

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

7-5 Exceptions

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

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

8-1 Règle générale

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

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

- 6 mètres en **UAa, UAc et UAr**
- 8 mètres en **UAb**

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

Pour UAm :

La distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 6m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.

8-2 Les constructions de petit gabarit

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

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

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

8-4 Exceptions

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

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

Secteur UAa et UAb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

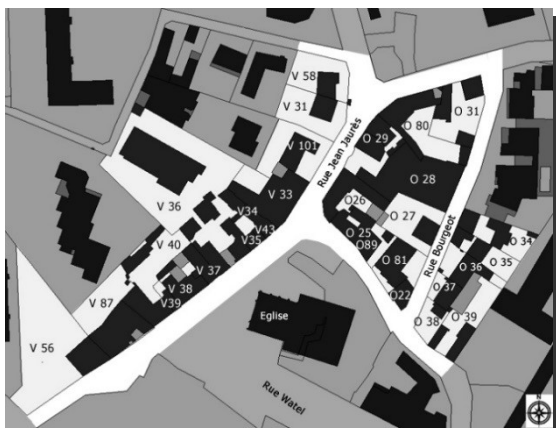
60 %

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

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

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

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



Secteur UAc

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

70 %

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

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

Secteur UAm et UAr

Il n'est pas fixé de règle.

9-2 Cas particuliers

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

9-3 Exceptions

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

ARTICLE UA 10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10-1 Définition de la hauteur maximale****Secteur UAa, UAb, UAc et UAr**

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

Secteur UAm

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment. Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

10-2 Hauteur maximale des constructions**Secteur UAa**

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

9 m en façade
12 m au faîtage

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

9 m en façade
10 m au faîtage



Au-delà de cette bande :

3 m en façade
6 m au faîtage

Secteur UAb

Règle générale

15 m au faîtage

Pour les constructions sur les rues Dispan et Chevreul

12 m au faîtage

Secteur UAc

Règle générale :

15 m au faîtage

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

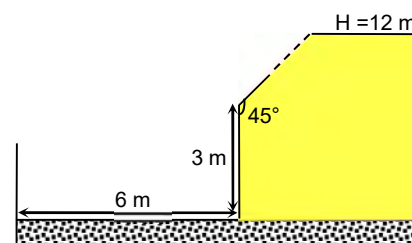
18 mètres

Secteur UAr

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

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

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



Secteur UAm

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 30 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+1 et R+8.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

10-3 Règles particulières

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

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

11-1 Dispositions générales

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

Pour le secteur UAm, les bâtiments devront présenter un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique ».

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

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

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

➤ Pour les constructions existantes

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

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

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

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

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

11-2 Les ensembles urbains identifiés

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

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

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

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

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

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

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

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

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

☞ Pour les constructions existantes

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

11-3-2 Les façades

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

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

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

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

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

Secteur UAa et UAb

☞ Pour les constructions existantes

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

11-3-3 les façades commerciales

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

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

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

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

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

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

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

11-4-3 Les antennes

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

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

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

11-4-4 Les panneaux solaires

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

11-5 Les éléments décoratifs

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

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

11-5-2 Les volets roulants

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

11-6 Les clôtures et les portails

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

➔ Pour les clôtures existantes

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

11-6-1 Les clôtures sur rue

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

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

↪ Pour les équipements publics

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

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

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

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

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

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

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

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

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

↪ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

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

↪ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé

des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

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

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

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

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

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

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

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

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

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

➤ Locaux de rangement de cycles :

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

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

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

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

Locaux de rangement de cycles :

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

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

Pour UAa, UAb, UAc et UAr

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

Pour UAm

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

Commerces de plus de 1000 m²
de surface de vente

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

Hébergement hôtelier

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

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

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

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

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

➤ **Locaux de rangement de cycles :**

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

12-6 Pour les autres constructions

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

12-7 Changements de destinations

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

13-1 Règles générales

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

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

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

13-2 Dispositions particulières

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

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

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

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

- Square Elmelik : un arbre de Judée

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

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

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

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

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

Sans objet

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE



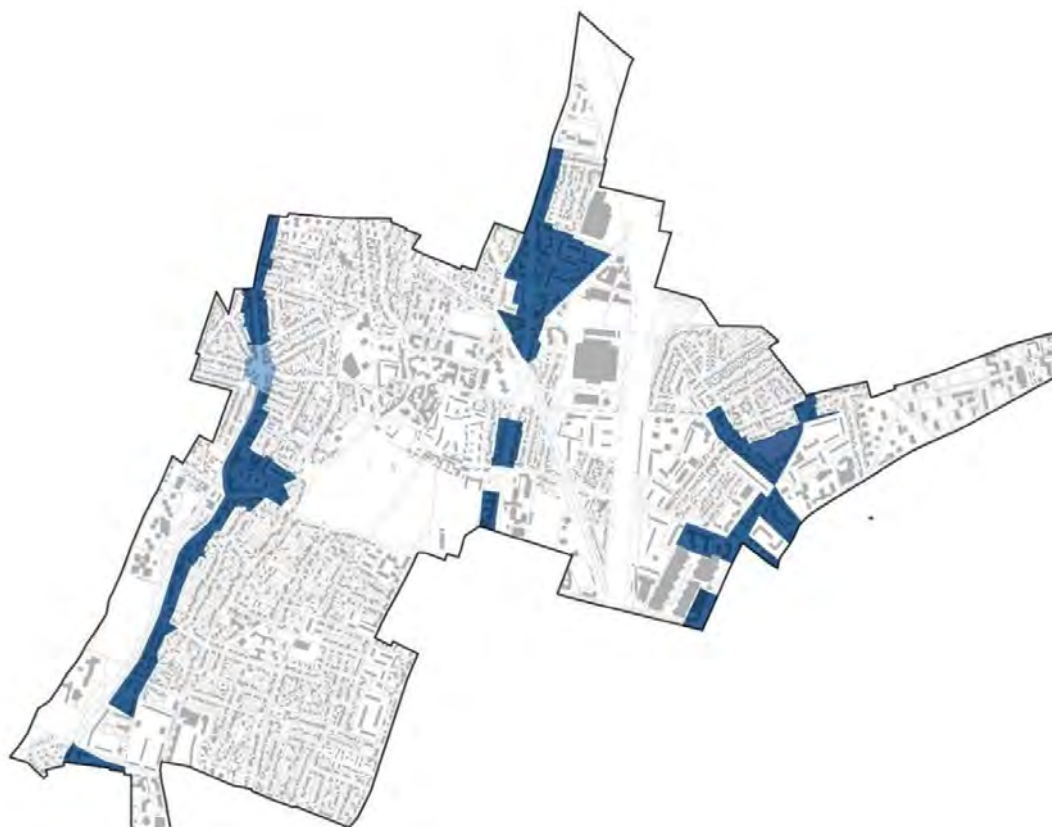
Cette zone correspond aux secteurs de **grands axes**. Elle comporte 4 sous zonages afin de tenir compte à la fois des spécificités aux abords des grands axes, du carrefour du petit Robinson et des secteurs périphériques de la gare L'Haÿ-3 communes.

UBa **UBc** **UBd** Les grands axes

UBb Le carrefour du Petit Robinson

Caractéristiques de la zone

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

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

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

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

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

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

3-3 Voirie

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

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UB 4

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

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

4-1 Eau

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

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

4-2 Assainissement

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

↻ Raccordement au réseau

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

↻ Type de réseaux

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

↳ Écoulement des eaux usées

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

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

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

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

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

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

↳ Écoulement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

↳ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

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

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

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

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

Sans objet.

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

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

6-1 Règles générales

Secteur UBa, UBc, UBd

La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement actuel.

Si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie, les constructions pourront s'implanter à l'alignement futur ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 2m.

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

Secteur UBb,

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

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

☞ Pour les sentiers et les voies nouvelles

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Pour les sentiers et les voies nouvelles

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

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

6-4 Dispositions particulières

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

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

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

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

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

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

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

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

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

➤ Cas de figure particuliers

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

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

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

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

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

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

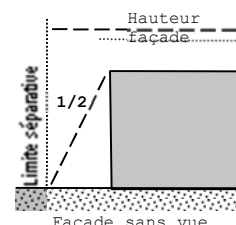
7-3 Modalités de calcul du retrait

➤ Façades implantées en retrait des limites séparatives

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

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

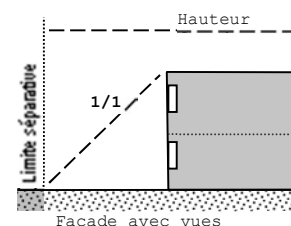
- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie à l'article 7-2 ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 m.



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

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

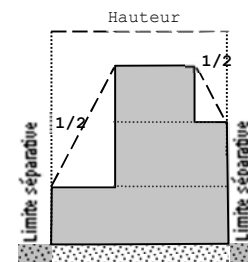
La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.



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

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

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



➤ Pour les terrasses et les balcons

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

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

➤ Définition de la vue directe

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

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

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

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

7-4 Les constructions de petit gabarit

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

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

7-5 Exceptions

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

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

7-6 Dispositions particulières

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

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

8-1 Règle générale

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

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

8-2 Les constructions de petit gabarit

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

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

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

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

8-4 Exceptions

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

8-5 Dispositions particulières

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

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règles générales

Secteur UBa, UBc, UBd

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	50 %
Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à :	70 % en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

Secteur UBb

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	80 %
Pour permettre l'implantation, en rez-de-chaussée de commerce ou d'activité artisanale, l'emprise au sol pourra être portée à :	100 % en rez-de-chaussée (ce surplus sera affecté au commerce ou à l'activité)

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

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

9-2 Règles particulières

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

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

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

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

10-2 Hauteur maximale des constructions

Pour UBa et UBb

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement	13 m au faîtage
Au-delà de cette bande	10 m au faîtage

Pour UBc :

Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement :
R+3 + attique avec une hauteur maximum de 16m.
Au-delà de cette bande : 13m au faîtage

Pour les bâtiments en mitoyenneté avec la zone UD, la hauteur maximum au faîtage sera de 13m sur une longueur de 10m calculée à partir de la limite de zone.

Pour UBd :

R+3 avec une hauteur maximum de 13m.
Deux niveaux supplémentaires, soit R+5 avec une hauteur maximum de 19m sont admis si la construction comporte au moins 20% de SDP en bureaux ou activités.

10-3 Terrains à l'angle de deux voies

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

Cette disposition n'est pas applicable pour les sous-secteurs UBc et UBd.

10-4 Règles particulières

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

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

11-1 Dispositions générales

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

↻ Pour les constructions existantes

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

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

11-2 Les ensembles urbains identifiés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☞ Pour les constructions existantes

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

11-3-2 Les façades

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

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

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

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

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

☞ Pour les constructions existantes

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

11-3-3 les façades commerciales

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

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

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

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

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

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

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

11-4-3 Les antennes

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

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

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

11-4-4 Les panneaux solaires

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

11-5 Les éléments décoratifs

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

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

11-5-2 Les volets roulants

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

11-6 Les clôtures et les portails

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

➔ Pour les clôtures existantes

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

11-6-1 Les clôtures sur rue

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

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

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

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

↻ Pour les équipements publics

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

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

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

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

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

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

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

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

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

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

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

↻ Locaux de rangement de cycles

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

Règle :

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

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

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

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

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

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

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

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

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

➤ Locaux de rangement de cycles :

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

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

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

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

Locaux de rangement de cycles :

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

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

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

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

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

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

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

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

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

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

↻ Locaux de rangement de cycles :

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

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

13-1 Règles générales

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

Secteur UBa, UBc et UBd

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

Secteur UBb

Il n'est pas fixé de règle.

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

13-2 Dispositions particulières

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

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

13-3 Exceptions

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

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

Sans objet.

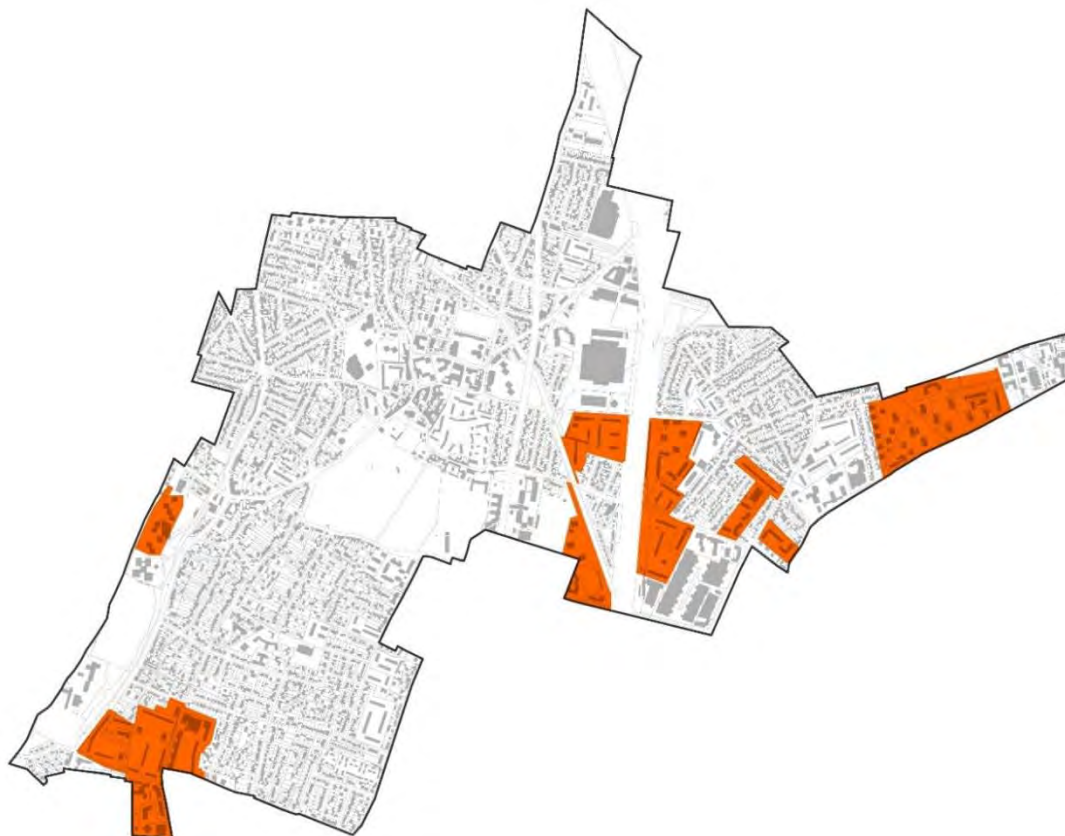
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE



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

Caractéristiques de la zone

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

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

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

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

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

3-3 Voirie

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

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

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

ARTICLE UC 4

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

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

4-1 Eau

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

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

4-2 Assainissement

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

↻ Raccordement au réseau

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

↻ Type de réseaux

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

↻ Écoulement des eaux usées

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

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

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant

l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-deshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

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

➡ Écoulement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

➡ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

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

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

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

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

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

Sans objet.

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

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

6-1 Règles générales

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

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

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

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

6-3 Dispositions particulières

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

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

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

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

6-4 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-5 Exceptions

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

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

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

7-2 Constructions existantes implantées sur la limite séparative

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

7- 3 Modalités de calcul du retrait

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

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

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

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

➤ Pour les terrasses et les balcons

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

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

➤ Définition de la vue directe

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

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

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

7-4 Les constructions de petit gabarit

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

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

7-5 Exceptions

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

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

7-6 Dispositions particulières

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

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

8-1 Règles générales

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

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

8-2 Les constructions de petit gabarit

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

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

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

8-4 Sur la rue Jules Ferry

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

8-5 Exceptions

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

8-6 Dispositions particulières

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

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

9-1 Règles générales

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

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

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

9-2 Dispositions particulières

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

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

10-1 Définition de la hauteur maximale

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

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

10-2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur façade	12 m
----------------	-------------

Hauteur faitage	15 m
-----------------	-------------

10-3 Règles particulières

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

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

11-1 Dispositions générales

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

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

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

11-2 Les ensembles urbains identifiés

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

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

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

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

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

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

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

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

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

➤ Pour les constructions existantes

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

11-3-2 Les façades

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

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

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

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

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

➤ Pour les constructions existantes

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

11-3-3 les façades commerciales

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

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

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

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

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

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

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

11-4-3 Les antennes

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

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

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

11-4-4 Les panneaux solaires

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

11-5 Les éléments décoratifs

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

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

11-5-2 Les volets roulants

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

11-6 Les clôtures et les portails

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

➤ Pour les clôtures existantes

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

11-6-1 Les clôtures sur rue

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

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

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

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

➤ Pour les équipements publics

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

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

➤ **Locaux de rangement de cycles**

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

Règle :

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

➤ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

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

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

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

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

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

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

➤ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

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

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

➤ **Locaux de rangement de cycles :**

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

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

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

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

Locaux de rangement de cycles :

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

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

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

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

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

Hébergement hôtelier

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

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

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

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

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

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

↻ Locaux de rangement de cycles :

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

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

13-1 Règles générales

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

Les espaces verts devront occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

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

13-2 Dispositions particulières

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

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

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

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

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable.

Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

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

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

Sans objet.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

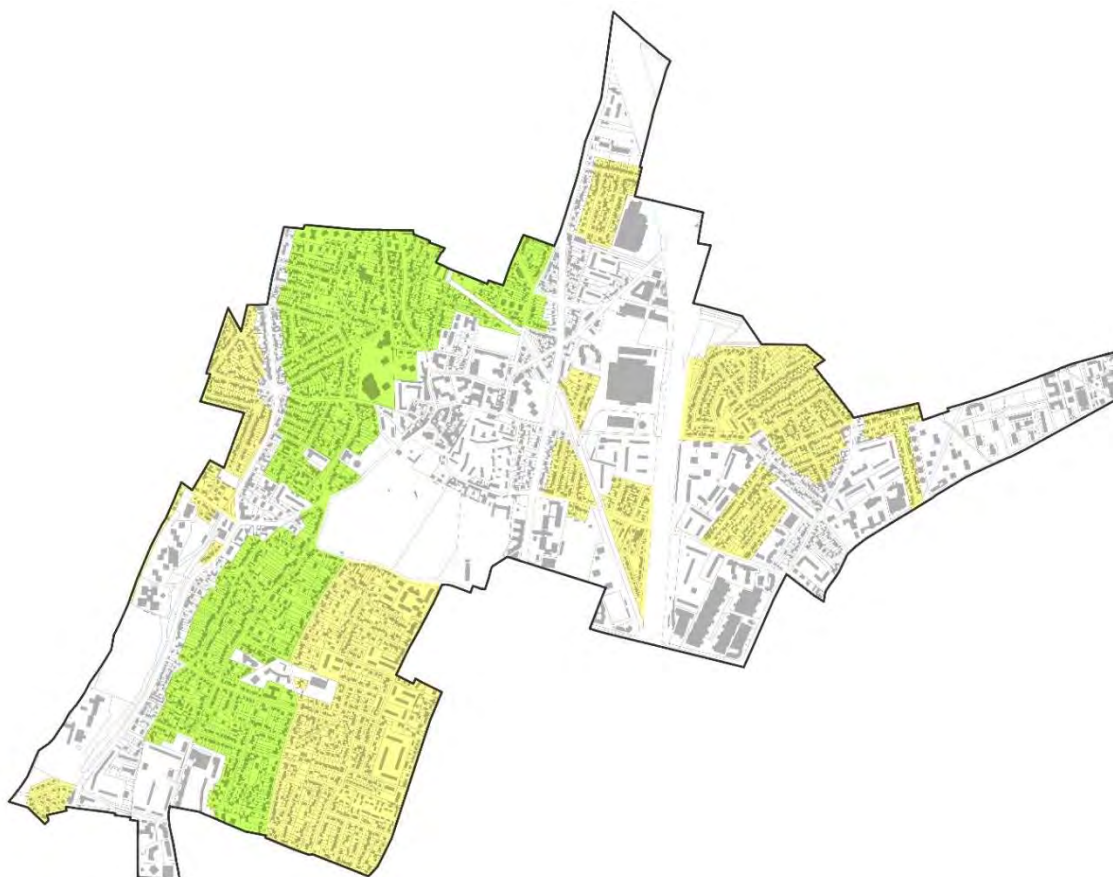
Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire. Elle comporte 2 sous zonages afin de tenir compte de la topographie de la commune.

UDa Zone à faible volumétrie du plateau et du fond de vallée de la Bièvre

UDb Zone à faible volumétrie du coteau

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel où sont admis les petits immeubles collectifs d'habitation et les activités compatibles avec les caractéristiques de la zone.



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

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sauf celles prévues à l'article UD2,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UD 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

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

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² d'emprise au sol et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement

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

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

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

3-1 Dispositions générales

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

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

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

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

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

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

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

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

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

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

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

3-3 Voirie

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

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

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE UD 4

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

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

4-1 Eau

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

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

4-2 Assainissement

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

↻ Raccordement au réseau

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

➤ Type de réseaux

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

➤ Écoulement des eaux usées

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

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

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

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

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

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

➤ Écoulement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

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

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

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

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

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

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

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

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

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

Sans objet.

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

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

6-1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5m de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 m et 6m pourront être implantés à -5m).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22m, ce retrait pourra être réduit à 4m minimum

Sur la rue des Toudouze, la façade des constructions s'implantera dans une bande comprise entre 4 et 5 m.

NB : Sont admis dans la marge de recul de -6m, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

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

Seules sont admises, au-delà de la bande de 30 mètres, les constructions de petit gabarit, à condition que l'on plante seulement 2 constructions de ce type maximum par unité foncière.

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

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

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

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne ou la Bièvre, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite respectivement à moins de 13 mètres et 10 mètres de cette limite.

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

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

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

6-5 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-6 Exceptions

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

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

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

7-1 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12m, les constructions s'implantent de limite en limite ou sur l'une des limites (un seul retrait autorisé).

Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives, est autorisée dans le respect des dispositions prévues à l'article 7-3.

- si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12m, les constructions s'implantent en retrait ou sur une des limites séparatives latérale, en respectant les dispositions prévues au 7-3.

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

➤ Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ainsi que sur la limite formant fond de parcelle

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

➤ Cas de figure particuliers

- Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de façade de 6 m.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

7-2 Implantation des constructions sur la limite séparative

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 m.

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

7-3 Modalités de calcul du retrait

☉ Façades implantées en retrait des limites séparatives

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

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

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

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

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

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

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

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

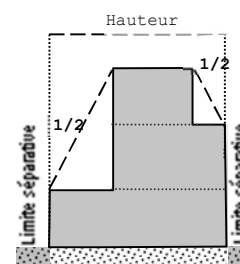
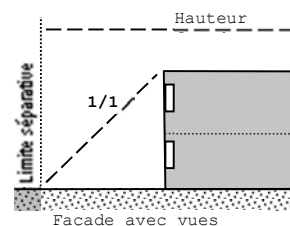
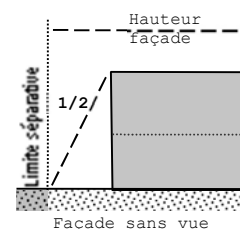
☉ Pour les terrasses et les balcons

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

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

☉ Définition de la vue directe

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



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

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

7-4 Les constructions de petit gabarit

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

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

7-5 Exceptions

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

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

7-6 Dispositions particulières

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

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

8-1 Règles générales

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

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

8-2 Les constructions de petit gabarit

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

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

Celles-ci devront respecter un retrait d'au moins 5 m.

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

8-4 Exceptions

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

8-5 Dispositions particulières

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

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

9-1 Règles générales

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

UDa		40 %
UDb	Pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m ²	40 %
	Pour les unités foncières supérieures à 300 m ²	30 %

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

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

9-2 Dispositions particulières

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

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

10-1 Définition de la hauteur maximale

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

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

10-2 Hauteur maximale des constructions

Hauteur façade ou de l'acrotère	7 m
Hauteur faîtage	10 m

10-3 Règles particulières

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

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

Les quartiers pavillonnaires se caractérisent très majoritairement par la présence de maisons individuelles avec des toitures à pente. Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent veiller à s'insérer harmonieusement dans cet environnement. La volumétrie, les caractéristiques des toitures, l'organisation des façades (localisation, taille des ouvertures) doivent être conçues en conséquence. Une attention toute particulière doit être portée au traitement de la façade et de la volumétrie de la construction en vis-à-vis de la rue qui doit garantir, notamment par l'utilisation à titre principal de toitures à pentes, la préservation d'une unité et de l'identité du quartier. Une façade aveugle sur rue ne peut être admise.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

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

Les extensions réalisées côté jardin peuvent avoir un traitement architectural contemporain. Ce dernier peut également se retourner sur le pignon dans la mesure où la partie en vis à vis de la rue conserve un aspect principal avec une toiture à pente.

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

11-2 Les ensembles urbains identifiés

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

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

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

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec les constructions environnantes.

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

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

Tous les 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 encadrée.

➤ Pour les constructions existantes

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

11-3-2 Les façades

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

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

➤ Pour les constructions existantes

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

11-3-3 les façades commerciales

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

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

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

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

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

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

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

11-4-3 Les antennes

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

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

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

11-4-4 Les panneaux solaires

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

11-5 Les éléments décoratifs

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

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

11-5-2 Les volets roulants

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

11-6 Les clôtures et les portails

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

➤ Pour les clôtures existantes

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

11-6-1 Les clôtures sur rue

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

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres .

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

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

➤ Pour les équipements publics

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

ARTICLE UD 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

↻ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

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

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

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

↻ Locaux de rangement de cycles

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

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m ² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle
Établissements de plus de 250 m ² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m ² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle
Commerces de 250 à 1000 m ² de surface de vente	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Commerces de plus de 1000 m ² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UD 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces verts devront occuper au minimum 40 % de la superficie du terrain. La moitié de ces espaces verts devra être traitée en pleine terre.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

13-3 Espaces faisant l'objet d'une protection particulière

Sont protégés au titre de l'article L. 113-1 les arbres suivant :

- Rue de l'avenir : un cèdre bleu
- A l'angle de la rue Thuret et de la Villa Thérèse
- Placette de la rue du Gal Castelnau : un cèdre bleu
- Avenue Aristide Briand : un hêtre pleureur

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique repère des espaces paysagers à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles à l'exception des constructions de petit gabarit destinées aux abris de jardin, ces espaces doivent être maintenues en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

13-4 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

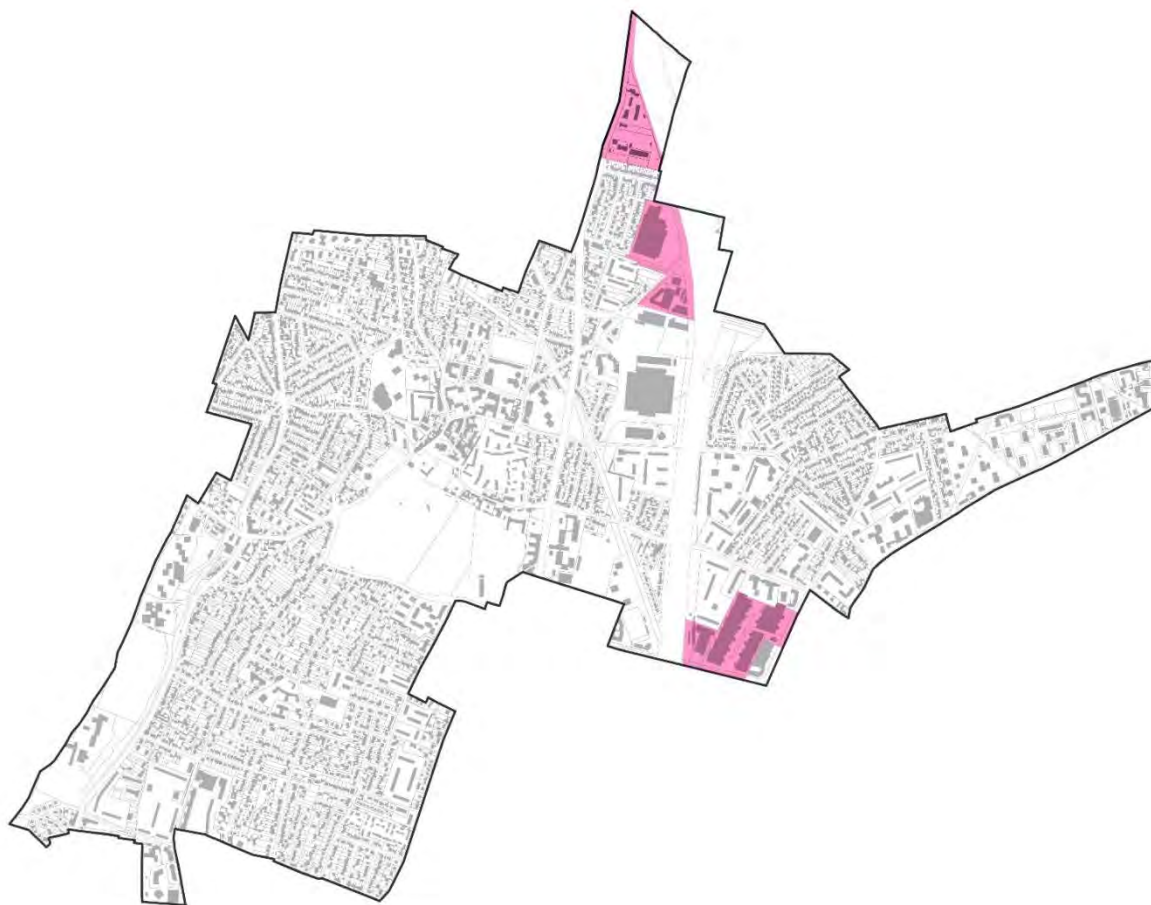
Il n'est pas fixé de COS.

TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs d'**activités**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des activités économiques et de loisirs.



ARTICLE UF 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées au UF 2,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UF 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone (gardiennage, etc.) ou si elles sont liées aux logements pour étudiants et à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage industriel sont autorisées dans la mesure où :
 - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ;
 - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement indispensables aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UF 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, d'autres accès pourront être autorisés pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
---------------------	---

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

↻ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UF 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--

Sans objet.

ARTICLE UF 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3 m de longueur ; cette dimension sera portée à 5 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

ARTICLE UF 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, ce retrait sera d'au moins 10 m.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Pour les constructions existantes, une implantation jusqu'en limite séparative est possible pour des constructions ou aménagements tendant à réduire les nuisances sonores. Ces constructions ou aménagements seront toutefois limités à 5 m de hauteur.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

➤ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➤ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UF 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UF 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80 %**

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de modifications sans augmentation de leur emprise.

ARTICLE UF 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	--

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...). Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à **15 m**. Toutefois, une hauteur de **17 m** est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UF 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	--

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

☞ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

11-2 Les ensembles urbains identifiés

Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➤ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➤ Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destinés à des commerces, des activités ou des services, doit comporter un espace destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

☞ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres..

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

☞ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UF 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	--

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

PLU de l'Haÿ-les-Roses – Règlement
PLU approuvé le 26/09/2016 modifié le 07/11/2017 et le --/--/2020

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➤ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UF 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	---

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un traitement paysager.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

13-2 Pour les aires de stationnement

Pour les aires de stationnement, il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

13-3 En limite avec une autre zone du règlement

Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, **un espace « tampon »** sera traité en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimale de 10 mètres comptés à partir de la limite.

13-4 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	--

Sans objet.

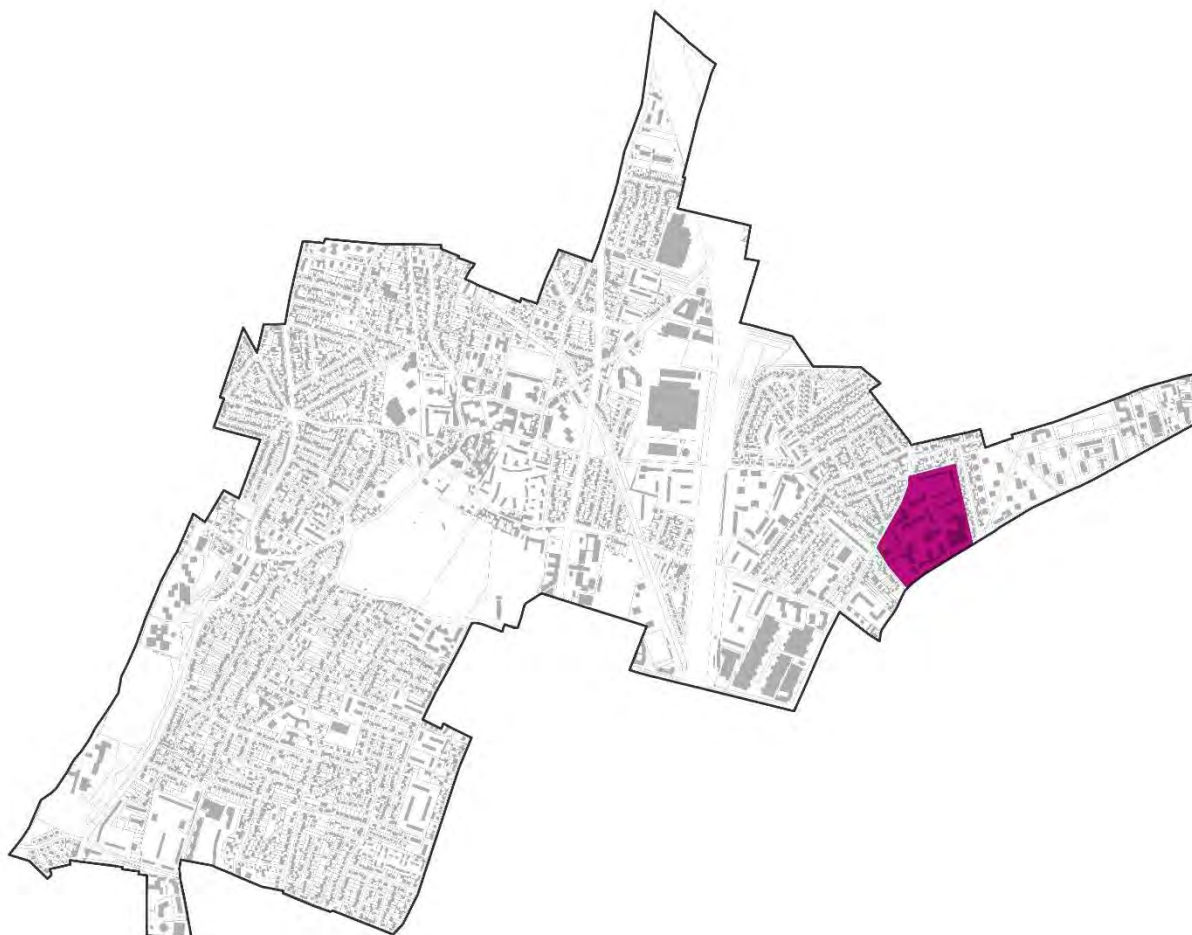
TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond au secteur de la **future gare du Grand Paris Express**.

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A l'aménagement d'une gare du Grand Paris
- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés

**ARTICLE UG 1****LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UG 2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UG 2.
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UG 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
 - Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UG 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

3-4 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UG 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

↻ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

↻ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➔ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UG 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--

Sans objet

ARTICLE UG 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

6-1 Dispositions générales

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

6-2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

7-1 Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de l'article UG 7.2.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

7-2 Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

☞ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

☞ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;

- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UG 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

8-1 Règle générale

La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.

8-2 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	---

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	--

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.

Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 m hors édifices techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UG 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments devront présenter un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

11-5-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-5-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UG 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	--

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par logement

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ **Locaux de rangement de cycles**

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

↻ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

↻ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

Au moins 80% du stationnement sera enterré.

↻ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

↻ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de plus de 250 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

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.

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15% de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre	Largeur : 3,30 m
Largeur : 2,50 m	Largeur : 2,30 m	

Véhicules
de tourisme

Longueur : 5 m

Longueur : 5 m

Véhicules
utilitaires

Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cependant, pour les logements, jusqu'à 10 % du stationnement pourra se faire en surface.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible: soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

ARTICLE UG 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UG 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

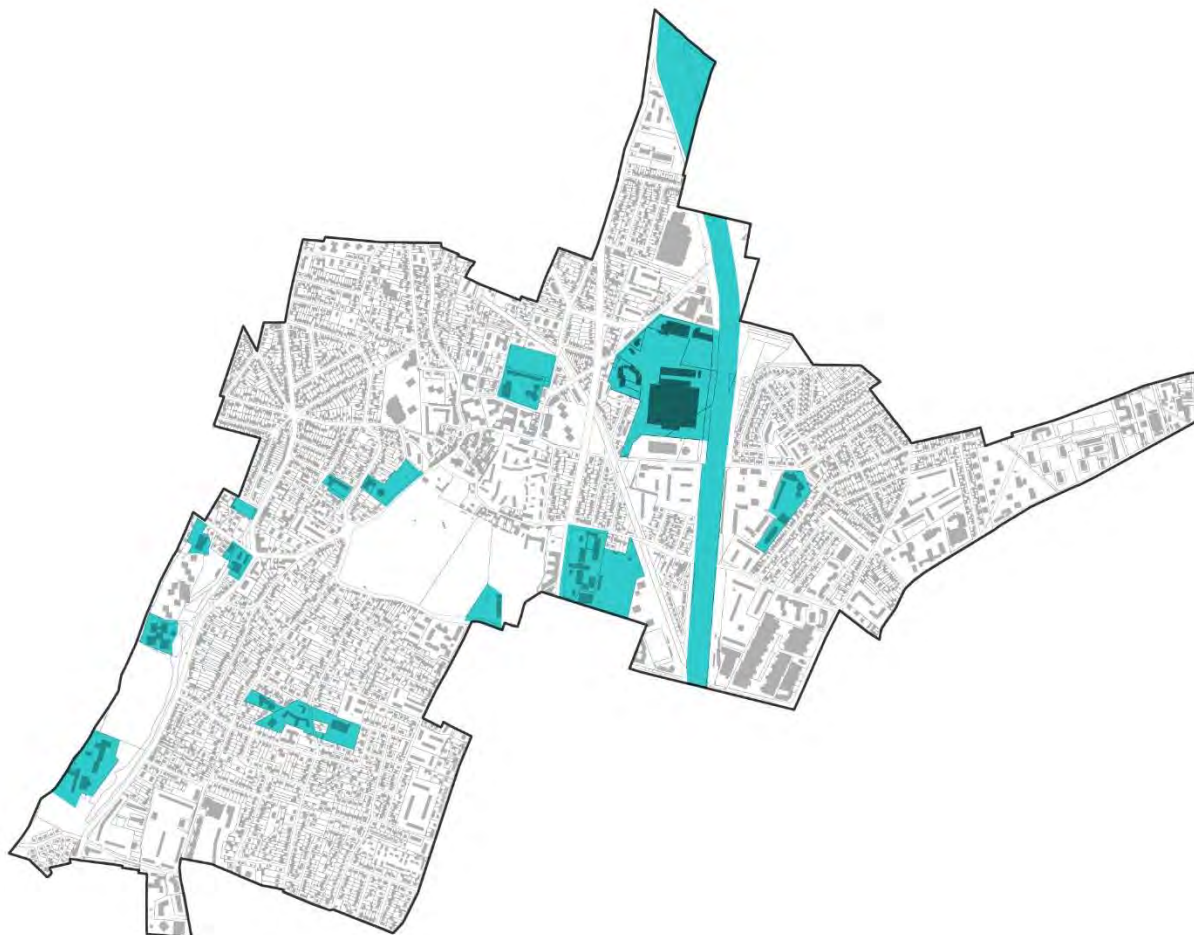
Sans objet.

TITRE I**ZONES URBAINES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux secteurs d'**équipements**.

Caractéristiques de la zone

Cette zone est destinée aux équipements d'intérêt public. On y retrouve principalement les groupes scolaires, collèges et le réservoir d'eau de la ville de Paris.



ARTICLE UL 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux,
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UL 2,
- Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UL 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement indispensables aux travaux de construction et aménagements autorisés.

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est interdite la démolition des immeubles qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site et qui sont identifiés au plan de zonage comme « édifices à préserver ».

Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UL 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule l'amélioration de l'habitat pourra être autorisée.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➔ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➔ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➔ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant

l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

↳ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

↳ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UL 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

ARTICLE UL 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).

NB : Sont admis dans la marge de recul, les aménagements non clos de type murets, balcons, perron, marquise, auvent et petits emmarchements.

6-2 Terrains à l'angle de deux voies

Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 3m de longueur ; cette dimension sera portée à 5m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

6-3 Constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles générales

A l'intérieur de la marge de recul, seul le rehaussement des constructions existantes, pourra être autorisé, dans les conditions prévues par le présent règlement.

6-4 Dispositions particulières

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de la Vanne, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 13 mètres de cette limite.

Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de Rungis, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 30 mètres de cette limite.

Toutefois, les constructions existantes édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée.

ARTICLE UL 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7-1 Règle générale**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait

Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Le retrait sera au minimum de 2,50 m par rapport à la limite séparative.

Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade. En présence d'une convention résultant d'un contrat de cour commune, ce même gabarit se calcule à partir de la limite de la servitude en vis-à-vis.

La longueur des vues directes ne pourra être inférieure à 8 m.

☞ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

☞ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

ARTICLE UL 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UL 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à **15 m**. Toutefois, une hauteur de **17 m** est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UL 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	--

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.

➤ Pour les constructions existantes

Le type de toiture d'origine sera, de préférence, préservé.

11-3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Pour les constructions existantes

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-3 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs**11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes**

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Il n'est pas fixé de règle

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UL 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis 1 place par tranche de 50 m² au-delà de 200 m².

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

En complément des obligations ci-dessus, la réalisation de places visiteurs est imposée pour des opérations portant le nombre de logements à 5 et plus. Dans ce cas, il doit être créé au moins 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➤ Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

↻ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UL 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	---

13-1 Règles générales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.

Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espace vert seront végétalisés sur la totalité de leur surface.

13-2 Dispositions particulières

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 13 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

Les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de Rungis doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 30 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.

ARTICLE UL 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
----------------------	--

Sans objet.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE

Cette zone correspond à la **ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart »**.

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés
- A l'aménagement d'espaces verts publics



ARTICLE UP 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UP .2.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UP 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;

ARTICLE UP 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
 - Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

ARTICLE UP 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3-1 Dispositions générales**

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 m.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3-3 Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

3-4 Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

ARTICLE UP 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

↻ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

↻ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE UP 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--

Sans objet.

ARTICLE UP 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

6-1 Dispositions particulières

Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1m peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.

Sur les voies de desserte locale

L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

6.2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UP 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

7-1 Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions de 7.2 UP.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

7-2 Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.

➤ Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 m de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 m des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50m des limites séparatives.

➤ Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

7-3 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE UP 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

8-1 Règle générale

La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8m si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,5m dans le cas contraire.

8-2 Exceptions

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

Pour les constructions à destination de logement	55 %
Pour les constructions à usage d'activité	80 %
Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces...), situées en bordure de la place publique	100 % (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.)

9-2 Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

10-2 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, excepté pour les 2 bâtiments évoqués ci-dessous, ne pourra pas dépasser 33 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, et dans l'objectif de marquer l'entrée de ville, il sera admis la construction de deux bâtiments présentant une hauteur plus importante limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54 m hors édicules techniques et éléments de couronnement.

ARTICLE UP 11

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments devront présenter un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

11-3 Le corps du bâtiment

11-3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

11-3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :

- une hauteur d'au moins 5 mètres
- une largeur de minimum 3 mètres

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les façades des équipements publics.

11-3-3 Percées visuelles

Sur l'ensemble des îlots implantés de part et d'autre du prolongement de la voie Gustave Charpentier et de la rue Paul Hochart, au moins deux percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot devront être réalisées. Ces percées devront présenter une continuité de part et d'autre du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Sur l'îlot implanté sur la RN7, une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot devra être préservée.

L'emprise des constructions devra permettre la réalisation de ces percées dans le respect des principes définis par l'orientation particulière d'aménagement.

➤ Pour les constructions existantes qui sont réhabilitées

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

11-4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

11-5 Les éléments décoratifs

11-5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

11-5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

11-6 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

↻ Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- la partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres..

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

➤ Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

ARTICLE UP 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
----------------------	--

NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant :

1 place par logement

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

➤ Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ Locaux de rangement de cycles

Dans tous les types de construction il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

➤ Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

➤ **Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs,...)**

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante
-

Au moins 80% du stationnement sera enterré.

➤ **Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques**

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation.

➤ **Locaux de rangement de cycles :**

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1,5 % de la surface de plancher et espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

12-3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Locaux de rangement de cycles :

La surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de plus de 250 m² de surface de vente

Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres
1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

Locaux de rangement de cycles : Pour les activités commerciales, la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la surface de plancher.

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

12-6 Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

➤ Locaux de rangement de cycles :

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

12-7 Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre		
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Largeur : 2,30 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50 m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

ARTICLE UP 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
----------------------	---

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées

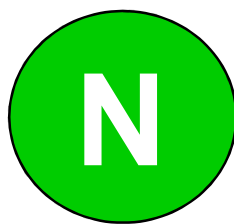
Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article UP 6 ci-dessus seront également traitées en espaces paysagés.

ARTICLE UP 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

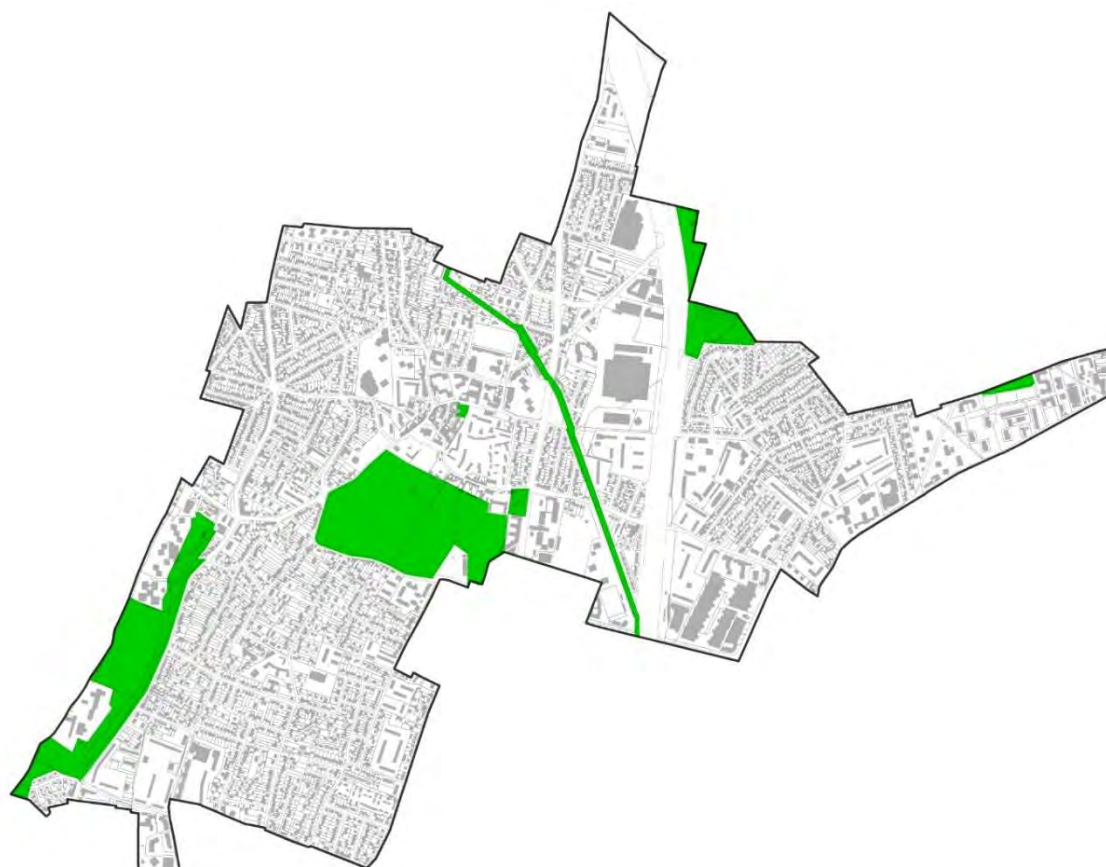
TITRE II**ZONES NATURELLES****DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE**

Cette zone correspond aux espaces « naturels ». Elle comporte 2 sous zonages :

- **Na – Zone naturelle paysagère**
- **Nb – Zone naturelle liée à des infrastructures techniques**

Caractéristiques de la zone

Il s'agit d'une zone destinée d'une part, à l'implantation d'espaces verts, de loisirs ou de jardins familiaux à protéger du fait de la qualité du site et du paysage ; et d'autre part, à l'implantation de grands équipements intercommunaux existants (bassin de rétention, ...) à protéger en raison des risques ou des nuisances qu'ils pourraient occasionner.



ARTICLE N 1**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tout mode d'occupation du sol, autres que ceux visés à l'article N 2,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.

ARTICLE N 2**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sur l'ensemble des secteurs Na et Nb**

- La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes en vue de l'amélioration de leur habitabilité et ce dans leur structure et volume existants.
- L'aménagement d'aires de sport ou de détente non bâties.
- Les constructions et installations, de faible importance, nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements public ou d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les constructions d'intérêt général de faible importance et ne dépassant pas 3 m de hauteur, dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des jardins familiaux et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...).
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou de détente.

Secteur Nb

- Les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.
-

ARTICLE N 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Nota : dans tous les cas l'accès à un terrain ne pourra être inférieur à 2,50m.

ARTICLE N 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

4-1 Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 6 du présent règlement.

4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération de Val de Bièvre.

➤ Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

➤ Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

➤ Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :

- sans délai pour les immeubles neufs ;
- dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

➤ Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

☞ En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4-4 Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,5 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

ARTICLE N 5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--------------------	--

Sans objet.

ARTICLE N 6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	---

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Secteur Na

Toute construction devra, être édifiée à au moins 2 m de l'alignement (actuel et futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Secteur Nb

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--------------------	---

Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--------------------	--

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9	L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--------------------	---

Secteur Na

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain. Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

Secteur Nb

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 15% de la surface du terrain.

ARTICLE N 10	LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
---------------------	--

10-1 Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps, éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au dessus du fini de la terrasse (acrotères,...). Les édifices techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne seront pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

10-2 Hauteur maximale des constructions

Règle générale

5 m au faîtage

10-3 Règles particulières

En cas de restauration d'un bâtiment présentant une hauteur supérieure, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE N 11	L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
---------------------	--

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)

➤ Pour les constructions existantes

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.

ARTICLE N 12	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
---------------------	--

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
---------------------	---

Les espaces boisés classés (T.C.) sont définis en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

ARTICLE N 14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
---------------------	--

. Sans objet.

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie et ses à-côtés (trottoirs). Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur", dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés du présent règlement.

AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Pour un même bâtiment, il ne peut être recouru qu'une seule fois à l'amélioration de l'habitat, par période de 10 années.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

CONSTRUCTION DE PETIT GABARIT

Est considérée comme construction de petit gabarit, une construction indépendante, légère et posée au sol et non habitable, de type abri de jardin, qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- sa hauteur ne dépasse pas 2,5 m,
- sa surface ne dépasse pas 12 m² d'emprise au sol.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL - EMPRISE AU SOL

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du ou des bâtiments sur le sol. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable, à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'1 m.

Le coefficient d'emprise indique le rapport entre la surface d'emprise au sol des bâtiments et la surface de la parcelle.

Lorsque la propriété est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de la parcelle prise en compte est celle qui reste hors emprise de l'emplacement réservé.

CLÔTURE

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur)

La clôture sur rue ne pourra pas dépasser l'alignement. Elle sera dans la forme, matériau et teinte, en harmonie avec la construction principale.

Dimensions maximales autorisées pour les clôtures sur rue.

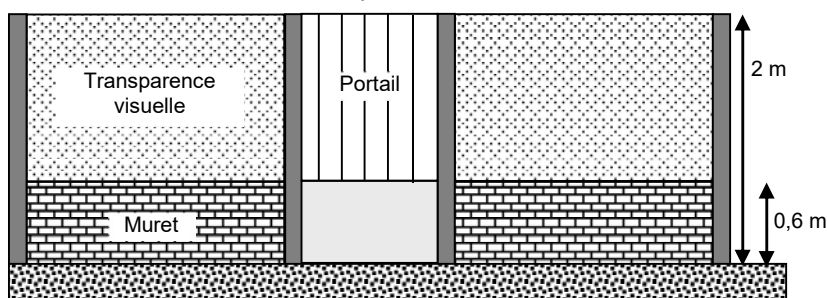
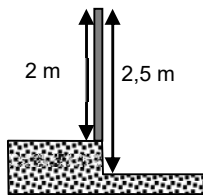


Fig. 1 Plan d'élévation de clôture

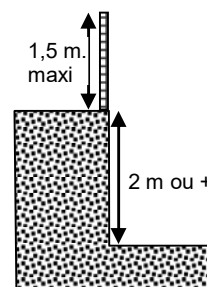
Clôture sur limites séparative

Les clôtures sur les limites séparatives de la parcelle concernée ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,5 mètres par rapport au terrain voisin.



Toutefois, lorsque la différence de niveau entre les deux terrains est supérieure à 2 m, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,5 m, à condition qu'elles soient à claire voie.



DÉPÔTS ET DÉCHARGES

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut et de matériaux de construction ou au stockage de déchets, d'ordures et de matériels de constructions.

DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, etc...

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage et/ou de réserve, ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux.

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les équipements publics ou d'intérêt collectif comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public ou privé d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, crèche, les infrastructures de transport, etc...

EMPLACEMENTS RESERVES

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

ESPACE VERT ET ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Ne sont pas considérées comme espace vert ou espace vert de pleine terre, les surfaces végétalisées réalisées au-dessus du sol (terrasses, toitures ou murs végétalisés).

Espace vert

Sont considérées comme espaces verts, les surfaces paysagées, perméables, et les terrains non bâti. Dans le cas d'infrastructures, l'épaisseur de terre végétale ne devra pas être inférieure à 50 cm.

Sont considérées comme espaces verts, les stationnements en evergreen selon les conditions suivantes :

- dans le cadre d'opération conduisant à la réalisation d'un seul logement, seule une place de stationnement en evergreen peut être comptabilisée comme espace vert
- dans le cadre d'une opération conduisant à la réalisation de trois logements ou plus, 2 places de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisées comme espace vert.

Espace vert de pleine terre

Sont considérées comme espaces verts de pleine terre, les surfaces libres de tout revêtement et imperméables ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type.

FRONT BÂTI

Constituent un front bâti les constructions dont la façade sur rue est implantée de limite en limite.

HAUTEUR

Niveau de référence

Le niveau de référence pour la mesure des hauteurs est pris **au niveau du trottoir au droit de l'alignement** de la propriété sur la voie desservant le terrain.

Hauteur maximale ou "faitage"

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment non comptés :

- les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ;
- les éléments maçonnés dont la hauteur ne dépasse pas 40 cm au-dessus du fini de la terrasse (acrotères,...).

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas comptabilisés à condition que leur superficie n'excède pas le 1/10^{ème} de la superficie du dernier niveau de la construction.

Hauteur façade

La hauteur de façade est la mesure verticale entre le terrain naturel au droit de la construction et le niveau le plus élevé de la façade (fig. 2).

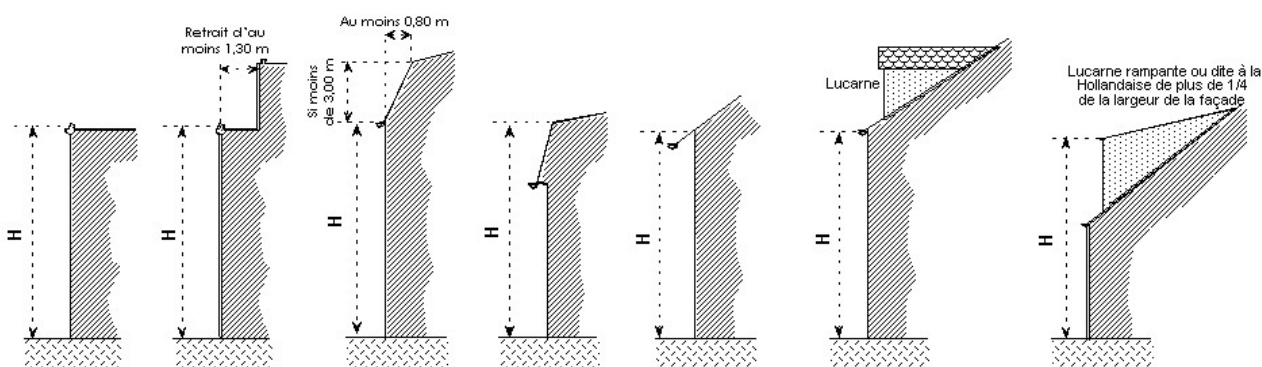


Fig. 2 - Mesures des hauteurs façades

Pour les toitures plates (toitures terrasses), la hauteur façade est mesurée au pied de l'acrotère, si sa hauteur ne dépasse pas 40 cm, ou à son sommet dans le cas contraire.

Les étages en attique ne seront pas comptés dans la hauteur façade, s'ils disposent d'un retrait d'au moins 1,3 mètre par rapport à la façade.

Pour les terrains en pente

Lorsque le terrain présente une pente supérieure ou égale à 10 %, on majorera ou minorera (selon la situation du terrain par rapport à la voie) la mesure de cette hauteur, du pourcentage de la pente (calculé entre l'alignement et la fin de la construction) rapporté à la distance entre l'alignement et le milieu de la construction, soit :

$$\text{Hauteur} = H \text{ de référence} \pm (\% \text{ de pente} \times \text{distance entre l'alignement et le milieu de la construction})$$

Exemple : pour un terrain présentant une pente de 12% et situé en contrebas de la voie, avec une construction de 10 m de profondeur implantée à 6m en retrait de l'alignement. La hauteur de référence, précisée à l'article 10 du règlement, (ici 10 m) sera minorée de 12% de [(10m/2) + 6m], soit de 1,32m. Elle sera donc de 8,68 m.

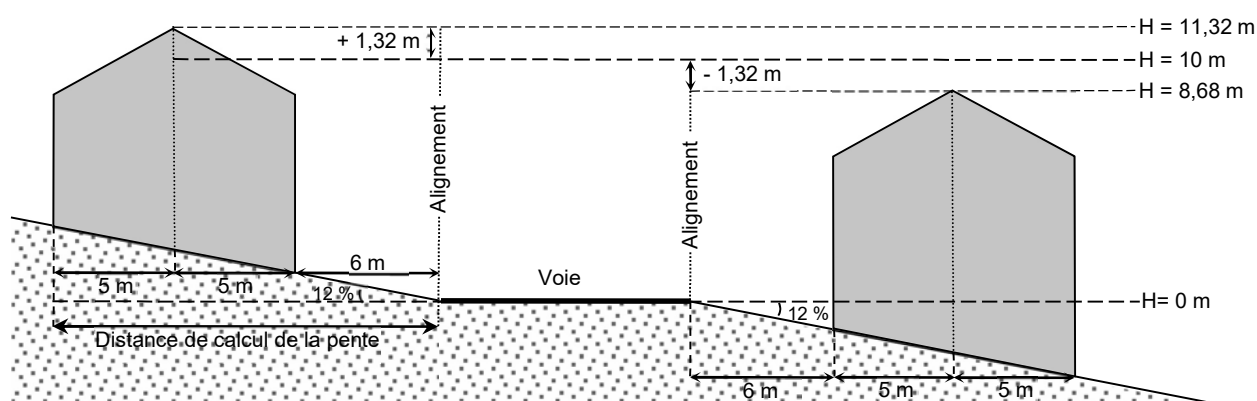


Fig. 3 - Calcul des hauteurs pour les terrains en pente

Lorsque la **voie est en pente**, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 10 mètres de longueur : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du niveau de référence pris au milieu de la section.

LIMITE SEPARATIVE

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

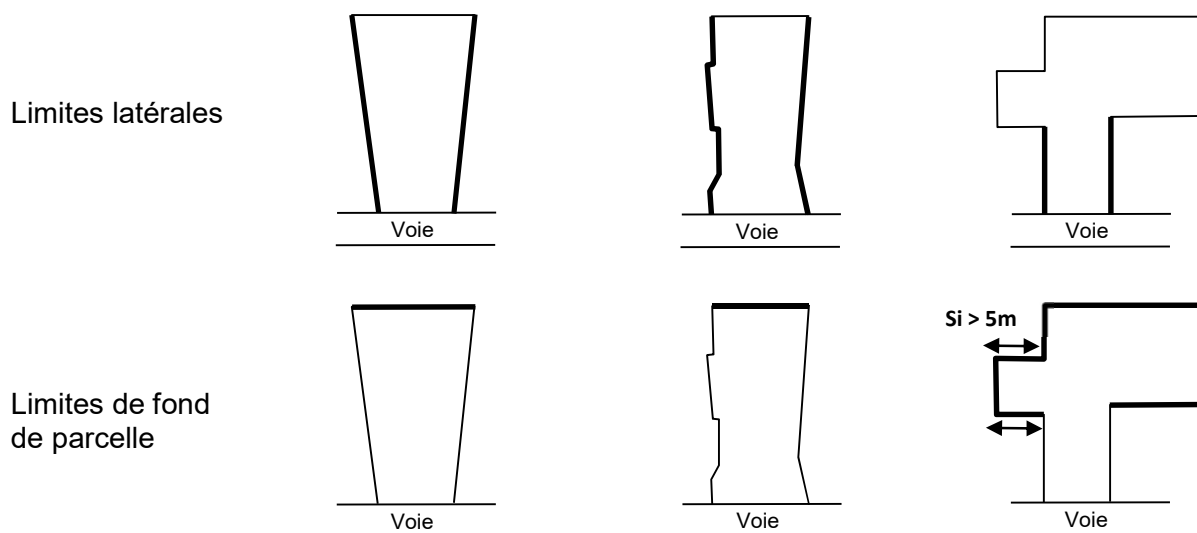


Fig. 4 - Les limites séparatives

LARGEUR DE FAÇADE DU TERRAIN

On appelle "largeur de façade", la largeur du terrain mesurée au droit de la construction.

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.

PIGNON

Définition

Quand une construction est implantée en limite séparative, on appelle « pignon » la façade implantée sur cette limite. Tout ouvrant sur un pignon est proscrit. Cependant les pavés de verre sont tolérés.

Façade pignon

On appelle « façade pignon », la façade latérale implantée en retrait des limites séparatives.

Longueur du pignon

La longueur du pignon est sa mesure sur la limite séparative.

PROPRIÉTÉ OU UNITÉ FONCIÈRE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle.

Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires, elles constituent une « unité foncière », en ce cas lesdites dispositions s'appliquent à l'unité foncière.

En cas de division d'une unité foncière, les dispositions réglementaires s'appliquent à chaque lot issu de la division.

STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement et une bande de circulation permettant des manœuvres sans difficultés (soit 5m pour un stationnement perpendiculaire à la bande de circulation).

SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS (décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

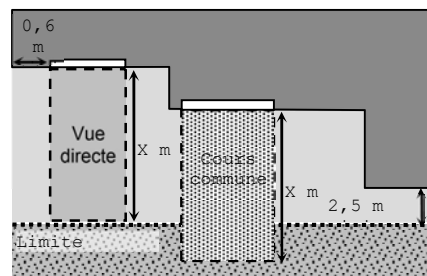
TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

VUES

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture et la longueur est définie à l'article 7 de chaque zone. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Il ne peut être créé de vue par côté ou obliques, à moins de 0,60 m de la limite de propriété avec le terrain voisin.



Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,5 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.

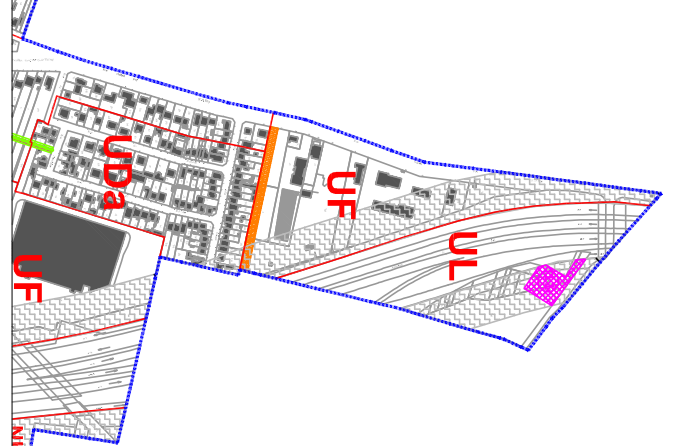
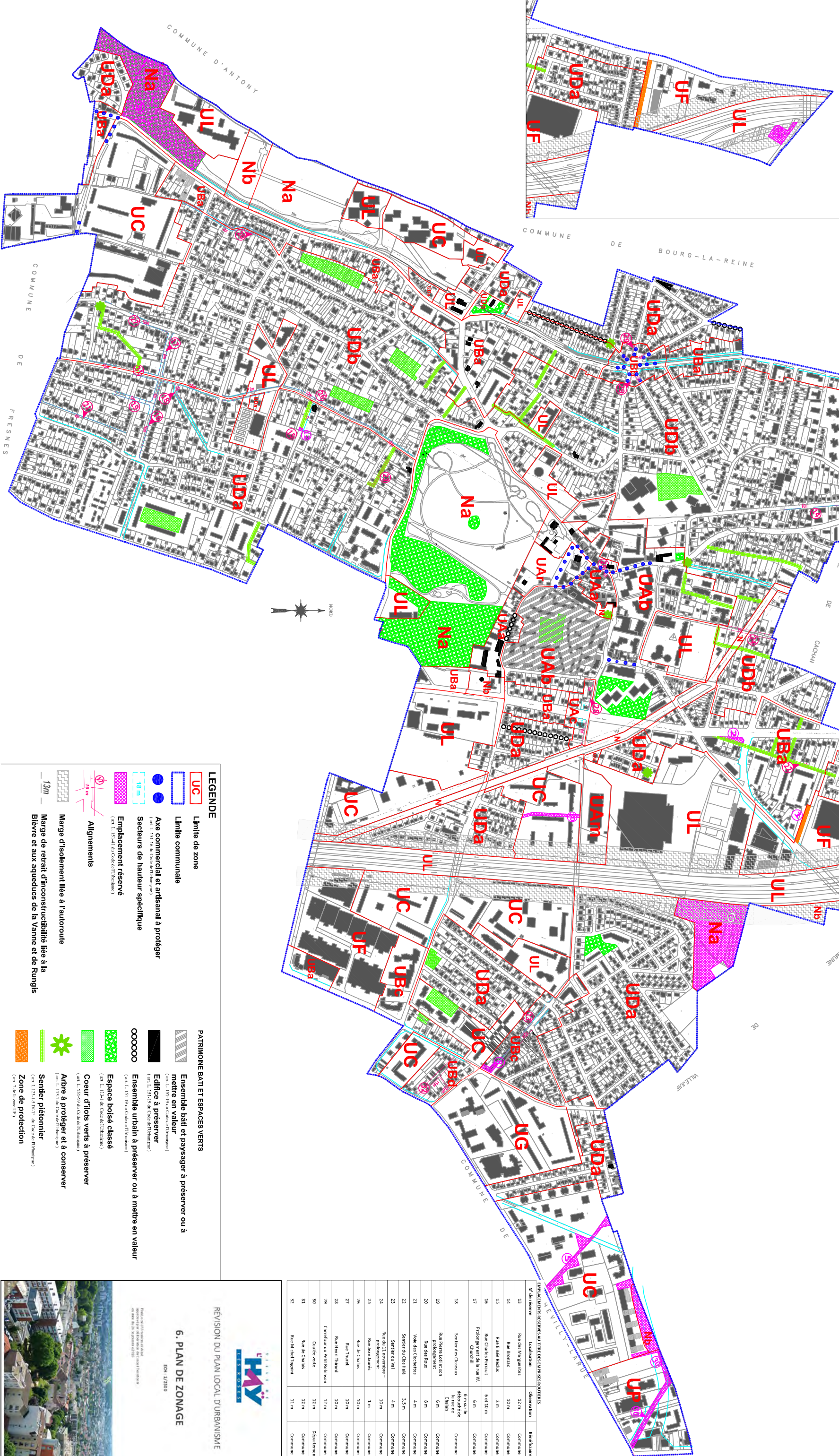
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Dispositif écran : Système fixe d'occultation opaque ou translucide d'une hauteur supérieure ou égale à 1,90m au-dessus du niveau du sol, du balcon ou de la terrasse.

VOIE ET VOIE NOUVELLE

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- Être ouvertes à la circulation publique
- Desservir au moins 3 propriétés distinctes
- Disposer des réseaux et éclairages nécessaires à leur fonctionnement.



- LEGENDE**
- UC Limite de zone
 - Limite communale
 - ● Axe commercial et artisanal à protéger (art. L. 151-59 du Code de l'Urbanisme)
 - Secteurs de hauteur spécifique (18 m)
 - Emplacement réservé (art. L. 151-64 du Code de l'Urbanisme)
 - Alignements (16 m)
 - Marge d'isolement liée à l'autoroute
 - Marge de retrait d'inconstructibilité liée à la Bièvre et aux aqueducs de la Vanne et de Rungis (13 m)
-
- PATRIMONIE BÂTI ET ESPACES VERTS**
- Ensemble bâti et paysager à préserver ou à mettre en valeur (art. L. 151-54 du Code de l'Urbanisme)
 - Edifice à préserver (art. L. 151-59 du Code de l'Urbanisme)
 - Ensemble urbain à préserver ou à mettre en valeur (art. L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)
 - Espace boisé classé (art. L. 112-1 du Code de l'Urbanisme)
 - Cœur d'îlots verts à préserver (art. L. 151-59 du Code de l'Urbanisme)
 - ✿ Arbre à protéger et à conserver (art. L. 113-3 du Code de l'Urbanisme)
 - Sentier piétonnier (art. L.132-5-1° et 1° bis du Code de l'Urbanisme)
 - Zone de protection (art. L. 151-59 du Code de l'Urbanisme)

MUNICIPALITÉS ADHÉRENTES AU TITRE DES ESPACES PROTÉGÉS

N° de feuille	Localisation	Observation	Municipalité
13	Rue des Marguerites	12 m	Commune
14	Rue Borzac	10 m	Commune
15	Rue Eude Reule	2 m	Commune
16	Rue Charles Frenat	6 et 10 m	Commune
17	Implantement de la rue W. Churchill	6 m	Commune
18	Sentier des Coteaux	5 m sur le débouché de la rue de Chalis	Commune
19	Rue Pierre Lort et son prolongement	6 m	Commune
20	Rue des Foucs	8 m	Commune
21	Voie des Clochettes	4 m	Commune
22	Sentier du Clos-Hallé	3,5 m	Commune
23	Sentier du Val	4 m	Commune
24	Rue du 13 novembre - prolongement	10 m	Commune
25	Rue Jean Jaurès	1 m	Commune
26	Rue de Chalis	10 m	Commune
27	Rue Thuvert	10 m	Commune
28	Rue Henri Thivard	10 m	Commune
29	Garefour du Petit Robinson	12 m	Commune
30	Coulée verte	12 m	Département
31	Rue de Chalis	12 m	Commune
32	Rue Michel Tognani	11 m	Commune

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
6. PLAN DE ZONAGE
 FOH - 1/2019

Toute utilisation non autorisée sans la permission écrite de la commune est formellement interdite.
 Toute réimpression est formellement interdite.

GRAND
SEINE
B I È V R E



PLAN LOCAL D'URBANISME

7a3/7a9 ARRETES PREFECTORAUX

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016
Objet de la modification simplifiée n°1 approuvé le 7/11/2017
Objet de la modification simplifiée n°2 approuvée le 17/11/2020
Objet d'un projet de modification prescrite par arrêté en date du...



SOMMAIRE

7A3 ARRETES DE « PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS »

Arrêté n° 2001/2822, prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain

Arrêté n° 2001/2440, prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain

Arrêté n° 2001/2439, prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Cartographie des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

7A4 ARRETE RELATIF AUX ZONES DE REPARTITION DES EAUX.

Arrêté n° 2004/3572, constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux en application du décret n° 94.354 du 29 avril 1994 modifié

7A5 ARRETES RELATIFS AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Arrête n°2005-1618, portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en totalité, de la roseraie du Conseil Général du Val-de-Marne

Arrête n°88-149, portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de l'Aqueduc des eaux de Rungis

7A6 PLAN DES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

7A7 ARRETES RELATIFS AU CLASSEMENT SONORE DU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Arrêté relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, voirie départementale, schéma de repérage

7A8 ARRETES RELATIFS AU CLASSEMENT SONORE DU RESEAU ROUTIER NATIONAL ET AUTOROUTIER

Arrêté relatif au classement sonore du réseau routier national et autoroutier et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, voirie nationale, schéma de repérage

7A9 ARRETE RELATIF AUX SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS

7A3

**ARRETE DE
« PLANS DE PREVENTION DES
RISQUES NATURELS »**



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

Arrêté n°2001 / 2822

prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain

*Le Préfet du Val-de-Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,*

VU la loi n°87-565 du 25 juillet 1987 modifiée, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques naturels, notamment ses articles 40-1 à 40-7 issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995,

VU le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;

VU l'article L.562-1 du Code de l'environnement ;

VU les arrêtés du 5 septembre 2000 renforçant le lien entre l'indemnisation des dommages résultant des catastrophes naturelles et les mesures de prévention,

VU la circulaire du 24 novembre 2000 relative aux arrêtés susvisés,

VU les arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle comptabilisés sur les territoires des communes du département du Val-de-Marne suite à des risques par affaissements et effondrements de terrain,

CONSIDERANT l'existence de risques par affaissements et effondrements de terrain dans le département du Val-de-Marne dus à la présence d'anciennes carrières ou souterrains,

CONSIDERANT la nécessité de délimiter les zones exposées aux risques et de définir les mesures d'interdiction et les prescriptions à y mettre en œuvre,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture et du Directeur Départemental de l'Équipement,

ARRETE

Article 1^{er} - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain est prescrit sur le territoire des communes d'Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, l'Hay-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Ormesson-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Thiais, Villejuif et Vitry-sur-Seine.

Article 2 - Le périmètre mis à l'étude est constitué de l'ensemble des territoires des communes visées à l'article précédent.

Article 3 - La Direction Départementale de l'Équipement est chargée d'instruire le projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain.

Article 4 - Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes visées à l'article 1^{er} et publié au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 5 - Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

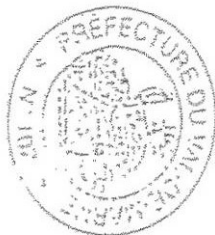
Une ampliation sera adressée à :

- M. le Préfet de la région Ile-de-France
- M. le Préfet des Hauts-de-Seine
- M. le Préfet de Seine-Saint-Denis
- M. le Préfet de Seine et Marne
- M. le Préfet de l'Essonne
- M. le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses
- M. le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne
- M. le Préfet, Directeur régional de l'équipement Ile-de-France
- M. le Directeur régional de l'environnement

Pour ampliation
Le Chef de Bureau



Dominique BARTIER.



Fait à Créteil, le 1^{er} août 2001

Signé : Pierre MIRABAUD.



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

Arrêté n°2001/2440

prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain

*Le Préfet du Val-de-Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,*

VU la loi n°87-565 du 25 juillet 1987 modifiée, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques naturels, notamment ses articles 40-1 à 40-7 issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995,

VU la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau;

VU le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;

VU les arrêtés du 5 septembre 2000 renforçant le lien entre l'indemnisation des dommages résultant des catastrophes naturelles et les mesures de prévention,

VU la circulaire du 24 novembre 2000 relative aux arrêtés susvisés,

VU les arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle comptabilisés sur les territoires des communes du département du Val-de-Marne suite à des inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain,

CONSIDERANT l'existence de risques d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain dans le département du Val-de-Marne,

CONSIDERANT la nécessité de délimiter les zones exposées aux risques et de définir les mesures d'interdiction et les prescriptions à y mettre en œuvre.

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture et du Directeur Départemental de l'Équipement,

.../...

ARRETE

Article 1^{er} - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain est prescrit sur le territoire des communes d'Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Créteil, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brevannes, Maisons-Alfort, Mandres-les-Roses, Ormesson-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Sucy-en-Brie, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne et Vitry-sur-Seine.

Article 2 - Le périmètre mis à l'étude est constitué de l'ensemble des territoires des communes visées à l'article précédent.

Article 3 - La Direction Départementale de l'Équipement est chargée d'instruire le projet de plan de prévention des risques.

Article 4 - Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes visées à l'article 1^{er} et publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Article 5 - Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation sera adressée à :

- M. le Préfet de la Région Ile-de-France
- M. le Préfet des Hauts-de-Seine
- M. le Préfet de Seine-Saint-Denis
- M. le Préfet de Seine et Marne
- M. le Préfet de l'Essonne
- M. le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses
- M. le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne
- M. le Préfet, Directeur régional de l'équipement Ile-de-France
- M. le Directeur régional de l'environnement

Fait à Créteil, le 9 juillet 2001

Pour ampliation
Le Chef de Bureau

D. Bartier

Dominique BARTIER



Signé : Pierre MIRABAUD



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

Arrêté n° 2001/2439

prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

*Le Préfet du Val-de-Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,*

VU la loi n° 87-565 du 25 juillet 1987 modifiée, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques naturels, notamment ses articles 40-1 à 40-7 issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995,

VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles;

VU les arrêtés du 5 septembre 2000 renforçant le lien entre l'indemnisation des dommages résultant des catastrophes naturelles et les mesures de prévention,

VU la circulaire du 24 novembre 2000 relative aux arrêtés susvisés,

VU les arrêtés interministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle comptabilisés sur les territoires des communes du département du Val-de-Marne suite à des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols,

CONSIDERANT l'existence de risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne,

CONSIDERANT la nécessité de délimiter les zones exposées aux risques et de définir les mesures d'interdiction et les prescriptions à y mettre en œuvre,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture et du Directeur Départemental de l'Équipement,

...

ARRETE

Article 1^{er} - L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols est prescrit sur le territoire des communes d'Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Chennevières-sur-Marne, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, L'Hay-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brévannes, Mandres-Jes-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noisieu, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny-sur-Yarres, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Tréville, La Queue-en-Brie, Saint-Maur-des-Fossés, Santeny, Sucy-en-Brie, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-Saint-Georges et Villiers-sur-Marne.

Article 2 - Le périmètre mis à l'étude est constitué de l'ensemble des territoires des communes visées à l'article précédent.

Article 3 - La Direction Départementale de l'Équipement est chargée d'instruire le projet de plan de prévention des risques.

Article 4 - Le présent arrêté sera notifié aux maires des communes visées à l'article 1^{er} et publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Article 5 - Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation sera adressée à :

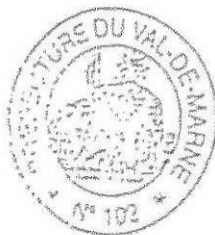
- M. le Préfet de la Région Ile-de-France
- M. le Préfet des Hauts-de-Seine
- M. le Préfet de Seine-Saint-Denis
- M. le Préfet de Seine et Marne
- M. le Préfet de l'Essonne
- M. le Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses
- M. le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne
- M. le Préfet, Directeur régional de l'équipement Ile-de-France
- M. le Directeur régional de l'environnement.

Fait à Créteil, le 9 juillet 2001

Pour ampliation
Le Chef de Bureau



Dominique BARTIER



Signé : Pierre MIRABAUD



Légende

- Équipements existants**
- Équipements existants en zone de forte densité
 - Équipements existants en zone de moyenne densité
 - Équipements existants en zone de faible densité
 - Équipements existants en zone de très faible densité
 - Équipements existants en zone de très très faible densité
 - Équipements existants en zone de très très très faible densité
- Autres équipements**
- Équipements existants en zone de forte densité
 - Équipements existants en zone de moyenne densité
 - Équipements existants en zone de faible densité
 - Équipements existants en zone de très faible densité
 - Équipements existants en zone de très très faible densité

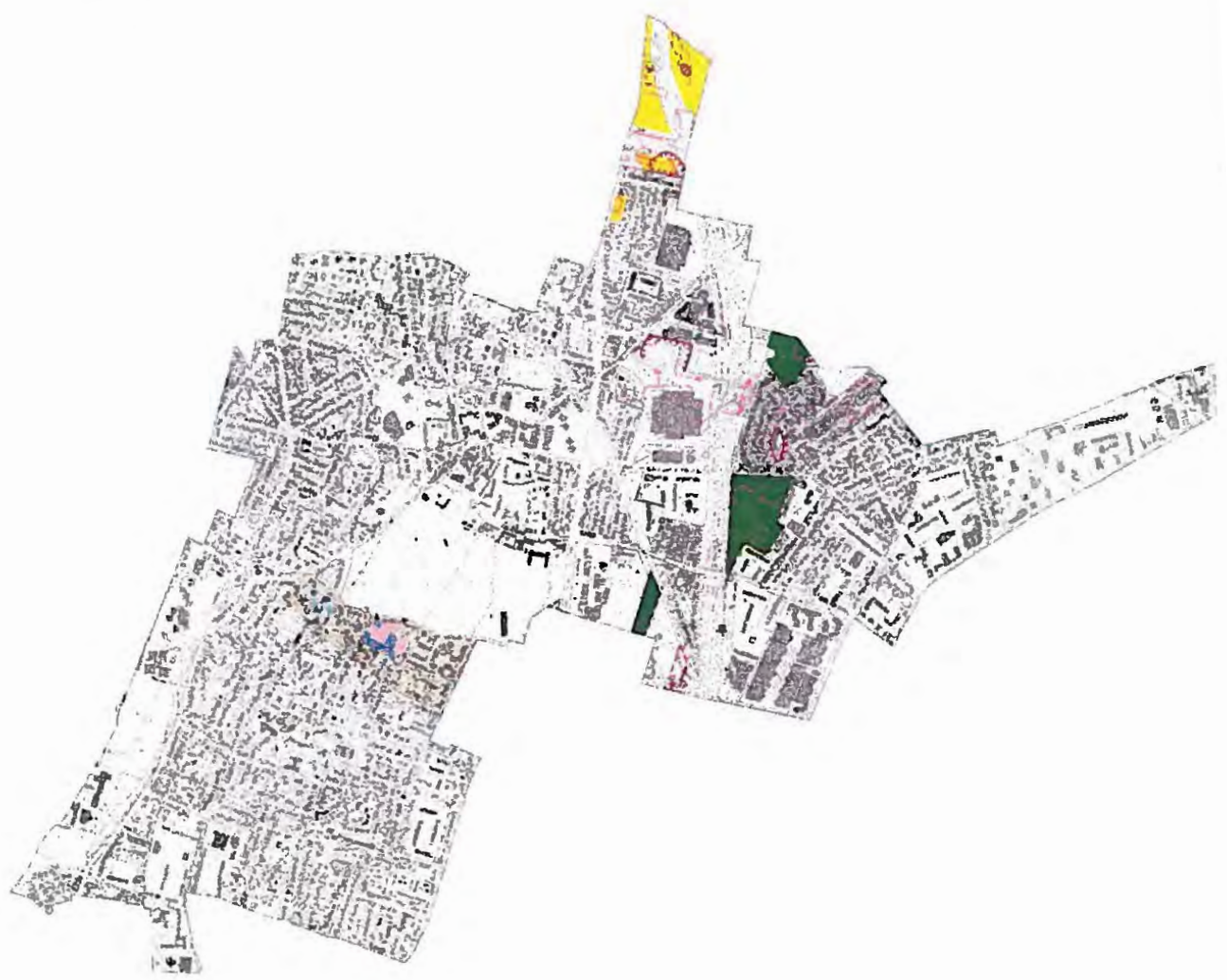
- Autres de la phénoménologie**
- Équipements existants en zone de forte densité
 - Équipements existants en zone de moyenne densité
 - Équipements existants en zone de faible densité
 - Équipements existants en zone de très faible densité
 - Équipements existants en zone de très très faible densité

L'Haj-les-Roses (94)

Plan de prévention des Risques Naturels
Mouvements de Terrain

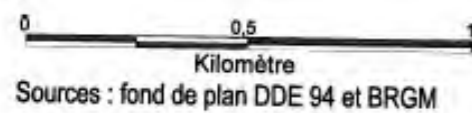
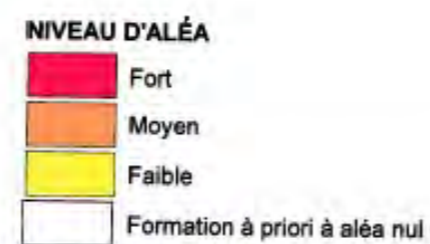
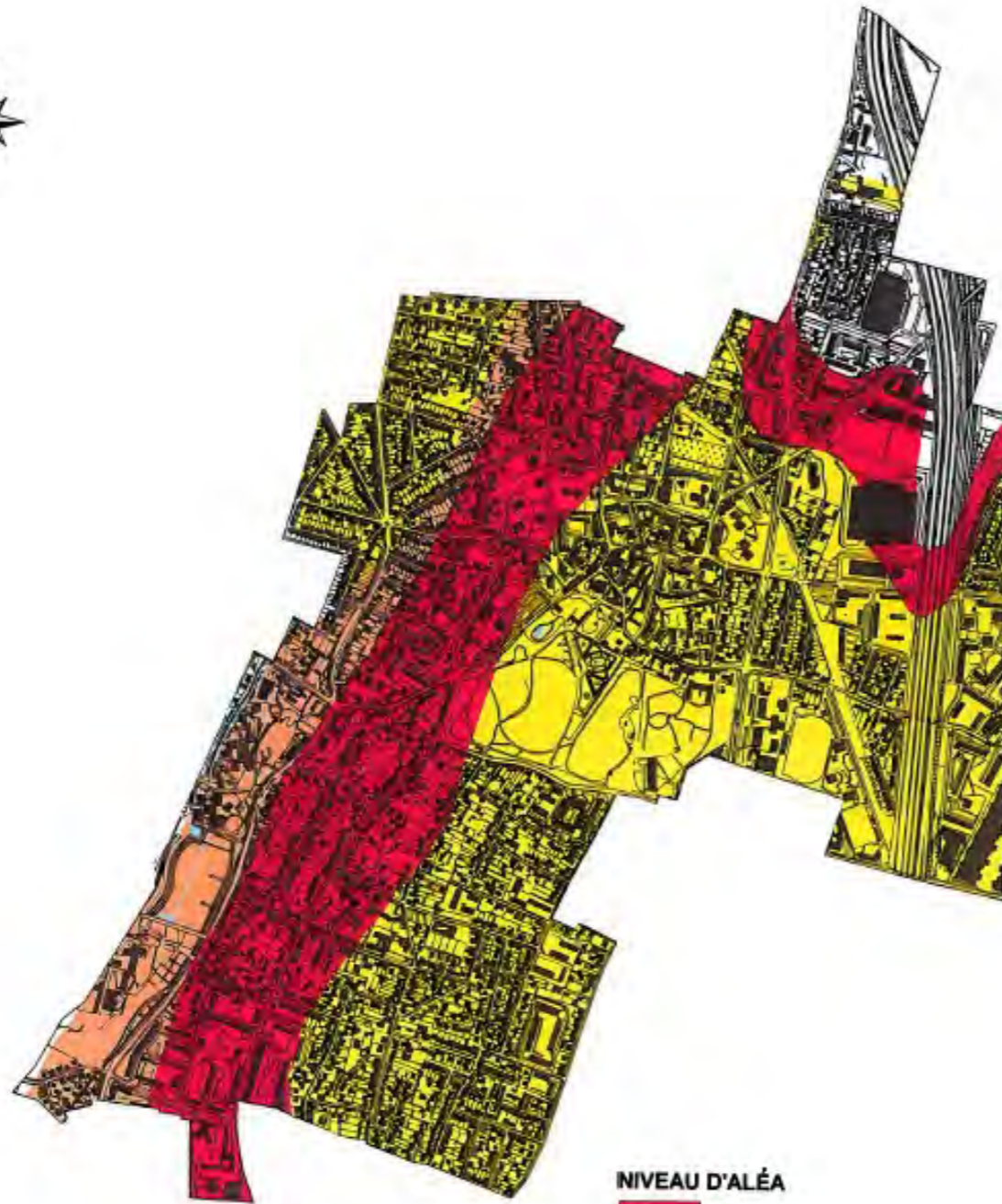
Cartographie de l'aléa mouvements de terrain
lié aux anciennes carrières souterraines

Carte informative des phénomènes connus



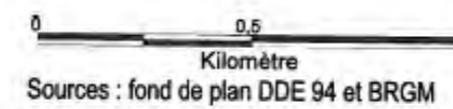
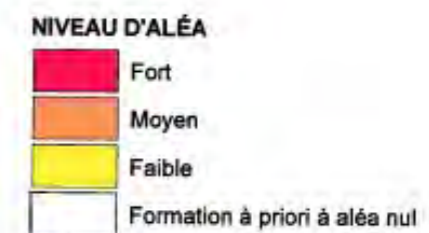
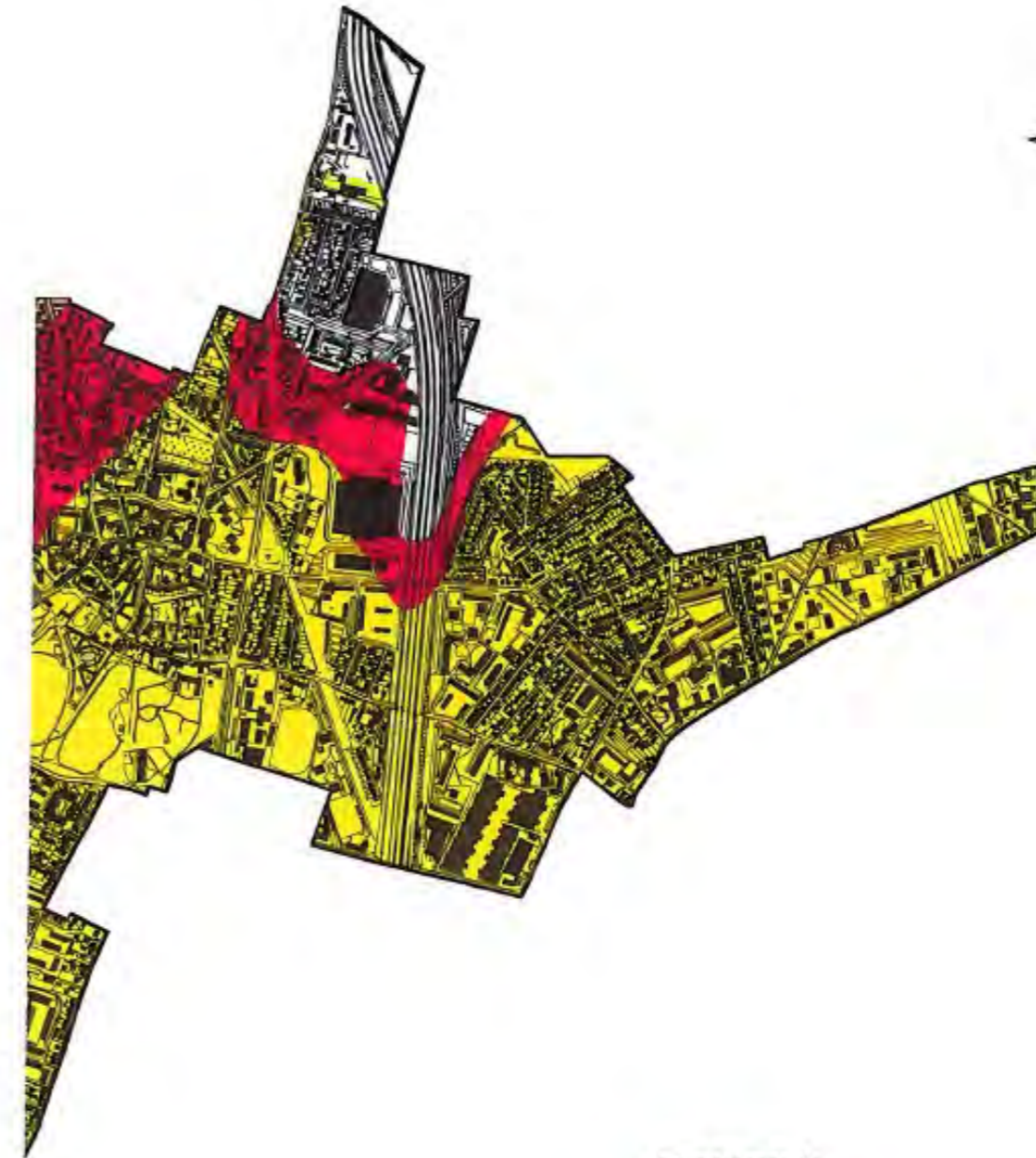
L'HAY-LES-ROSES OUEST

Risque Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols



L'HAY-LES-ROSES EST

Risque Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols



7A4

**ARRETE RELATIF AUX ZONES DE
REPARTITION DES EAUX**



PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

ARRETE N°2004/3572
constatant la liste des communes
incluses dans les zones de répartition des eaux
en application du décret n° 94.354 du 29 avril 1994 modifié

Le PREFET du Val-de-Marne,
Chevalier de la légion d'honneur,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L 211-2, L 211-3 et L214-1 à L214-6,

VU le décret n° 93.742 du 29 mars 1993 modifié relatif aux procédures d'autorisation et de déclarations prévues par l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

VU le décret n° 93.743 modifié du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

VU le décret n° 94.354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n° 2003-869 du 11 septembre 2003, relatif aux zones de répartition des eaux ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article 2 du décret du 29 avril 1994 susvisé, il appartient au préfet de constater par arrêté la liste des communes du département incluses dans les zones de répartition des eaux ;

CONSIDERANT que le département du Val-de-Marne est concerné par la zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien Néocomien mentionnée à l'annexe du décret du 11 septembre 2003 susvisé;

Sur proposition du Secrétaire Général,

ARRETE

ARTICLE 1^{ER} :

La liste des communes du département du Val-de-Marne incluses en zones de répartition des eaux est précisée à l'annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Dans les communes incluses dans la zone de répartition des eaux, tous les prélèvements d'eau souterraine, à l'exception de ceux inférieurs à 1000m³/an réputés domestiques, relèvent de la rubrique 4.3.0 de la nomenclature des opérations visées à l'article 1 du décret du 29 mars 1993 susvisé. Ces prélèvements sont soumis à autorisation (A) ou déclaration (D) dans les conditions suivantes :

Capacité maximale des installations de prélèvement supérieure à 8m³/h : A

Autres cas : D.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à toutes les nappes situées en dessous de la cote NGF indiquée en regard de chaque commune dans le tableau figurant en annexe

ARTICLE 3 :

Les prélèvements existants au jour de publication du présent arrêté, qui en raison des volumes prélevés entreraient dans son champ d'application, doivent faire l'objet d'une déclaration en préfecture dans un délai de trois mois conformément à l'article 4 du décret du 29 avril 1994 susvisé.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de chacune des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val-de-Marne.

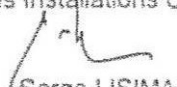
ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la Préfecture, la Directrice Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement d'Ile-de-France, la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du Val-de-Marne, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Dont copie sera adressée pour information à :

- Monsieur le préfet de région, coordonnateur du bassin Seine-Normandie,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement
- Madame et Messieurs les maires des communes visées à l'article 1^{er},
- Madame la directrice régionale et interdépartementale de l'agriculture et de la forêt,
- Monsieur le directeur départemental de l'équipement,
- Monsieur le directeur du service de la navigation de la Seine,
- Monsieur le directeur de l'agence de l'eau Seine-Normandie,
- Monsieur le directeur de l'eau du ministère de l'écologie et du développement durable,
- Monsieur l'Inspecteur Général du Service Technique d'Inspection des Installations Classées

Pour copie certifiée conforme,
Le Chef du bureau de l'Environnement
et des Installations Classées


(Serge LISIMA)

Fait à Créteil, le 30 Septembre 2004

Le PREFET
Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général


Anne PERRET

ANNEXE A L'ARRETE PREFECTORAL N°2004/3572
 Fixant dans le département du Val-de-Marne la liste des communes incluses dans la zone
 de répartition des eaux de la nappe de l'Albien-Néocomien

Communes dans le département du Val-de-Marne		Ressources classées par le décret 94-354 du 29 avril 1994 modifié par le décret 2003-868 du 11 septembre 2003
Nom	Code INSEE	Nappe de l'Albien Néocomien (Cote à partir de laquelle s'applique le classement (m NGF))
ABLON-SUR-SEINE	94001	-620
ALFORTVILLE	94002	-450
ARCUEIL	94003	-445
BOISSY-SAINT-LEGER	94004	-655
BONNEUIL-SUR-MARNE	94011	-555
BRY-SUR-MARNE	94015	-550
CACHAN	94016	-465
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	94017	-505
CHARENTON-LE-PONT	94018	-470
CHENNEVIERES-SUR-MARNE	94019	-555
CHEVILLY-LARUE	94021	-555
CHOISY-LE-ROI	94022	-555
CRETEIL	94028	-475
FONTENAY-SOUS-BOIS	94033	-560
FRESNES	94034	-570
GENTILLY	94037	-450
L'HAY-LES-ROSES	94038	-540
IVRY-SUR-SEINE	94041	-455
JOINVILLE-LE-PONT	94042	-485
LE KREMLIN-BICETRE	94043	-465
LIMEIL-BREVANNES	94044	-635
MAISONS-ALFORT	94046	-455
MANDRES-LES-ROSES	94047	-655
MAROLLES-EN-BRIE	94048	-680
NOGENT-SUR-MARNE	94052	-515
NOISEAU	94053	-625
ORLY	94054	-590
ORMESSON-SUR-MARNE	94055	-600
PERIGNY	94056	-650
LE PERREUX-SUR-MARNE	94058	-550
LE PLESSIS-TREVISE	94059	-580
LA QUEUE-EN-BRIE	94060	-610
RUNGIS	94065	-585
SAINT-MANDE	94067	-500
SAINT-MAUR-DES-FOSSES	94068	-485
SAINT-MAURICE	94069	-470
SANTENY	94070	-675
SUCY-EN-BRIE	94071	-805
THIAIS	94073	-555
VALENTON	94074	-595
VILLECRESNES	94075	-665
VILLEJUIF	94076	-475
VILLENEUVE-LE-ROI	94077	-590
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	94078	-615
VILLIERS-SUR-MARNE	94079	-555
VINCENNES	94080	-530
VITRY-SUR-SEINE	94081	-450

7A5

**ARRETES RELATIFS AUX
MONUMENTS HISTORIQUES**

PRÉFECTURE
DE LA REGION D'ILE DE FRANCE

A R R Ê T É n° 88-149

portant inscription sur l'Inventaire Supplémentaire
des Monuments Historiques de l'Aqueduc des Eaux de
Rungis (Val de Marne)

LE COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE
COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
DU DEPARTEMENT DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LEGION D'HONNEUR

- VU la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques
notamment l'article 2, modifiée et complétée par les lois des
23 juillet 1927, 27 août 1941, 25 février 1943 et 30 décembre
1966 et les décrets modifiés du 18 mars 1924 et n° 61.428 du
18 avril 1961 ;
- VU le décret n° 82.390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs
des commissaires de la République de région ;
- VU le décret n° 84.1006 du 15 novembre 1984 relatif au classement
parmi les monuments historiques et à l'inscription sur l'inven-
taire supplémentaire des monuments historiques ;
- VU le décret n° 84.1007 du 15 novembre 1984 instituant auprès des
commissaires de la République de région une commission régionale
du patrimoine historique, archéologique et ethnologique ;
- VU l'arrêté en date du 6 juin 1933 inscrivant sur l'Inventaire
Supplémentaire des Monuments Historiques le Grand Regard des Eaux
à Rungis ;
- VU l'arrêté en date du 7er Mai 1933 inscrivant sur l'Inventaire
Supplémentaire des Monuments Historiques le regard d'eau situé
Chemin de Rungis à Fresnes ;
- VU l'arrêté en date du 10 décembre 1986 inscrivant en totalité le
pont aqueduc dit d'Arcueil, composé de deux ouvrages superposés ;
- La Commission Régionale du Patrimoine Historique, Archéologique et
Ethnologique de la région d'Ile de France entendue, en sa séance du
22 juin 1987 ;
- VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

.../...

- 2 -

CONSIDERANT que l'aqueduc des Eaux de Rungis, ouvrage du début du XVII^e siècle, présente dans son ensemble un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de son importance dans le patrimoine hydraulique de l'Ile de France ;

SUR Proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Région d'Ile de France ;

A R R Ê T E

ARTICLE 1er - Est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques dans son ensemble l'aqueduc des Eaux de Rungis avec ses ouvrages extérieurs (regards et pont aqueduc, y compris l'ouvrage superposé du XIX^e siècle entre les regards XIII et XIV, figurant au cadastre sur les communes, sections et parcelles suivantes :

- RUNGIS (Val de Marne) - Section F - parcelle 15 (deux regards dont le regard n° 1)
- RUNGIS (Val de Marne) Section G, parcelle 118 (regard n° 2)
- FRESNES (Val de Marne) Section I parcelle 89 et Section J parcelle 3 (regard n° 3)
- FRESNES (Val de Marne) Section F parcelle 145 (regard n° 4)
- FRESNES (Val de Marne) Section E parcelle 121 (regard n° 5)
- L'HAY LES ROSES (Val de Marne) Section AH parcelle 81 (regard n° 6)
- L'HAY LES ROSES (Val de Marne) Section AG parcelle 85 (regard n° 7)
- L'HAY LES ROSES (Val de Marne) Section X parcelle 191 (regard n° 8)
- L'HAY LES ROSES (Val de Marne) Section R parcelle 181 (regard n° 9)
- CACHAN (Val de Marne) Section AE (regard n° 10) non cadastré à l'angle de la rue des Saussaies et de l'avenue Léon Blum
- CACHAN (Val de Marne) Section X parcelle 88 (regard n° 11)
- CACHAN (Val de Marne) Section V parcelle 206 (regard n° 12)
- CACHAN (Val de Marne) Section S parcelle 93, pont aqueduc compris entre les limites communales avec ARCUEIL
- ARCUEIL (Val de Marne) Section S parcelle 158 (regard n° 13) et partie du pont aqueduc jusqu'au limite de section avec Cachan
- ARCUEIL (Val de Marne) Section K parcelle 73, pont aqueduc jusqu'au regard n° 14
- ARCUEIL (Val de Marne) Section K parcelle 140, regard n° 15
- ARCUEIL (Val de Marne) Section M parcelle 152, regard n° 17
- ARCUEIL (Val de Marne) Section N parcelle 063, regard n° 18
- GENTILLY (Val de Marne) Section E parcelle 54, regard n° 19
- GENTILLY (Val de Marne) Section H parcelle 18, regard n° 20

et appartenant en totalité à la Ville de Paris qui en est propriétaire depuis une date antérieure au 1^{er} Janvier 1956.

ARTICLE 2 - Le présent arrêté annule les arrêtés d'inscription des 5 juin 1933 - 1^{er} Mai 1933 et 10 décembre 1986 susvisés.

.../...

- 3 -

ARTICLE 3 - Le présent arrêté, dont une ampliation certifiée conforme, sera adressée sans délai au Ministre chargé de la Culture, sera publiée au bureau des hypothèques de la situation des immeubles inscrits et au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région d'Ile de France.

ARTICLE 4 - Il sera notifié au Commissaire de la République du département du Val de Marne, aux Maires des communes de RUNGIS, FRESNES, L'HAY LES ROSES, CACHAN, ARCUEIL, GENTILLY et au propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à PARIS, le 10 FEV. 1988

Pour le Préfet, Commissaire de la République à la Région,
et par délégation
le Préfet, Desobry René

Rémy PAUTRAT

Pour ampliation, pour
le Directeur Régional
des Affaires Culturelles de Paris-Île-de-France,
M. CHARLES BOUDELY
Conservateur Régional
des Monuments Historiques à Paris



PREFECTURE DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Paris, le

ARRETE N° 2005/1618

portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en totalité, de la roseraie du Conseil Général du Val-de-Marne, ancienne roseraie Gravereaux, sise 1, rue Jean Jaurès à L'HAY-LES-ROSES (Val-de-Marne)

LE PREFET DE LA REGION D'ILE DE FRANCE
PREFET DE PARIS
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR

VU le code du patrimoine, livre VI, titres 1 et 2

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites entendue en sa séance du 12 avril 2005 ;

VU les autres pièces produites et jointes au dossier ;

CONSIDERANT que la roseraie du Conseil Général du Val-de-Marne, créée en 1899 par le collectionneur rhodologue Jules Gravereaux et par l'architecte paysagiste de renom Edouard André, agrandie en 1910, présente un intérêt d'art et d'histoire suffisant pour en rendre désirable la préservation en ce qu'elle a marqué une étape importante dans l'histoire des jardins, en ayant été le premier jardin monovariétal et en étant à l'origine de nombreuses créations de roseraies publiques et privées au début du XXe siècle ;

SUR proposition du préfet, secrétaire général de la préfecture de la région d'Ile-de-France ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er-. Est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en totalité, la roseraie du Conseil Général du Val-de-Marne, ancienne roseraie Gravereaux, délimitée par ses murs et ses haies (pavillon néo-normand et guérite de l'entrée compris), sise 1, rue Jean Jaurès à L'HAY-LES-ROSES (Val-de-Marne), située sur la parcelle n° 7 d'une contenance de 10 ha 52 a 96 ca, figurant au cadastre section N et appartenant au Conseil Général du Val-de-Marne, suivant le procès-verbal n° 19993 en date du 29 décembre 1967 et publié au huitième bureau des Hypothèques de la Seine le 14 novembre 1968, vol. 11027 n° 10793, en application de la loi 64-707 du 10 juillet 1964 portant réorganisation de la Région Parisienne.

.../...

29, rue Barbet-de-Jouy - 75700 Paris
Téléphone : 01 44 42 63 75 - Télécopie : 01 45 55 47 02

Laquelle parcelle résulte de la division de l'unité foncière N 1 - pour devenir N 6, N 7, et N 8 - suivant le procès verbal n° 532 du service du cadastre en date du 31 décembre 1977 et publié par le deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL (Val-de-Marne) le 12 janvier 1978, vol. 3238 n° 20.

ARTICLE 2- Le présent arrêté, dont une ampliation certifiée conforme sera adressée sans délai au Ministre de la Culture et de la Communication, sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Ile-de-France.

ARTICLE 3- Il sera notifié au Préfet du département du Val-de-Marne, au Maire de L'HAY-LES-ROSES et au propriétaire, intéressés qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne de son exécution.

Fait à PARIS, le **10 AOUT 2005**

Pour le Préfet de la région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris, et par délégation,
Le Sous-Préfet, Directeur du Cabinet,

Eric FREYSSELINARD

Pour ampliation,
Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris,
L'Adjoint au Chef du Bureau du Cabinet



Michelle Annie Copin
Michelle Annie COPIN

7A6

**PLAN DES SECTEURS
AFFECTES PAR LE BRUIT**

DONNEES
 Contenu de l'annexe au PLU
 Révisé par arrêté préfectoral
 Juin 2014

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Commune de L'Hay-les-Roses

Approuvé par arrêtés préfectoraux n° 2002-64, 2002-07 et 2002-08 du 3 janvier 2002



Ministère de l'Équipement, de l'Énergie et du Transport
 www.meridien.comcast.com

Légende

- +— Limite communale
- Limite départementale

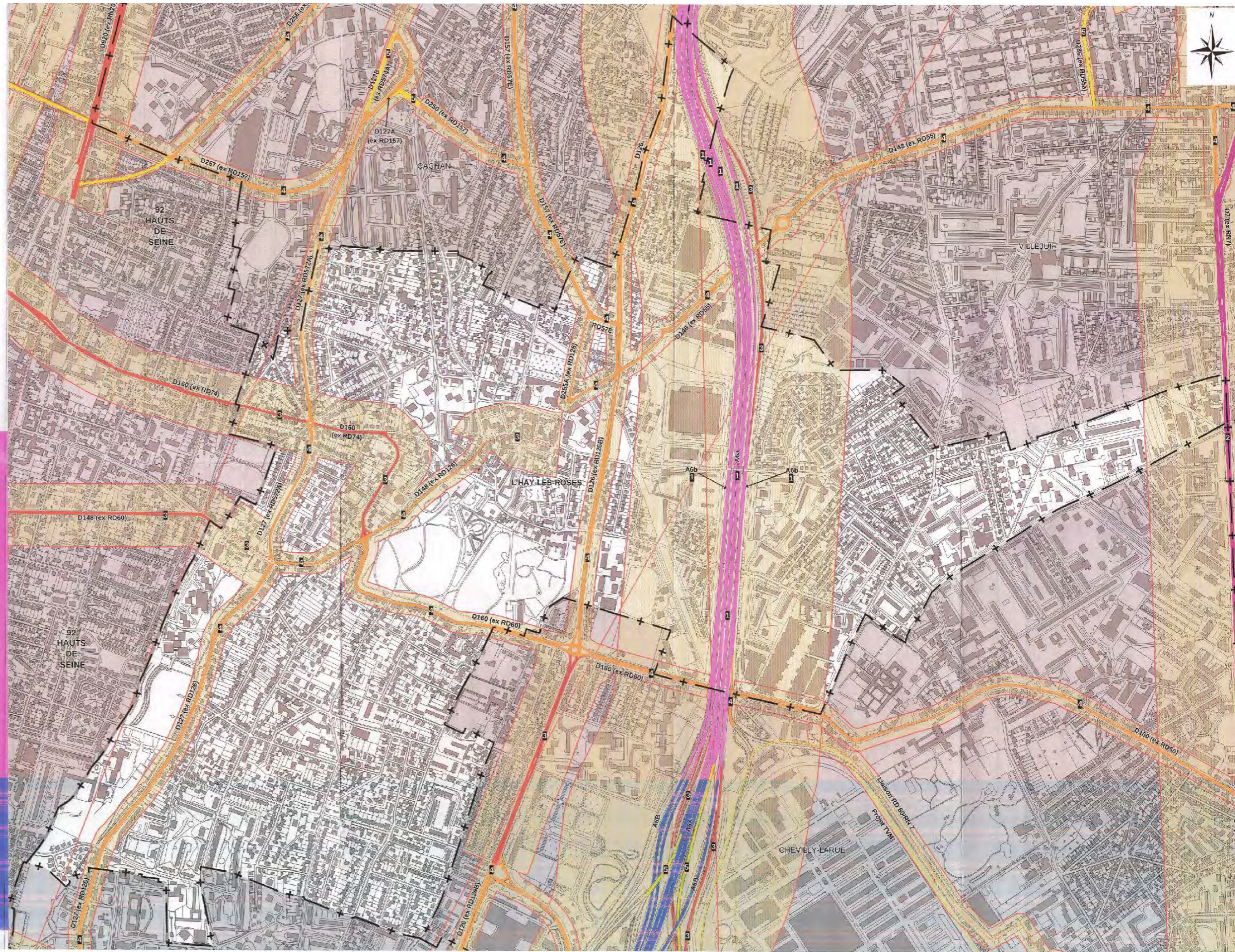
Traffic ou UJ	Projet	Existant	Catégorie
(rouge)	(rouge)	(rouge)	Catégorie 1
(orange)	(orange)	(orange)	Catégorie 2
(jaune)	(jaune)	(jaune)	Catégorie 3
(vert)	(vert)	(vert)	Catégorie 4
(bleu)	(bleu)	(bleu)	Catégorie 5

- Voie ferrée
- Réseau non classé

Secteurs affectés par le bruit :

S. LAUREN / PDS / ANGE / 2002 / Classement sonore / Classement sonore / Carte PDF / Conception
 S. LAUREN / PDS / ANGE / 2002 / Classement sonore / Classement sonore / Carte PDF / Conception

Ech. : 1 / 5 000



7A7

**ARRETE RELATIF AU
CLASSEMENT SONORE DU
RESEAU ROUTIER
DEPARTEMENTAL**



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT/SAP
DIRECTION DES RELATIONS AVEC
LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Créteil, le

[- 3 JAN 2002

URBANISME ET COOPÉRATION
INTERCOMMUNALE - 4^{ème} BUREAU

2002/07

ARRÊTE relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans toutes les communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant

LE PRÉFET DU VAL-DE-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R.111-4-1,
VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,
VU le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
VU le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
VU l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
VU l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
VU l'avis des Conseils Municipaux des communes concernées,
VU l'avis du comité de pilotage,
SUR proposition du Secrétaire Général

A R R Ê T E

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le schéma de repérage figurant à l'annexe 1. Le présent arrêté annule et remplace les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-joint complétant l'article 2.

Article 2 : Le tableau ci-joint complétant le présent arrêté donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Article 3 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Des copies des arrêtés interministériels du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont en annexe 3 du présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 m en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Article 5 : Le présent arrêté est applicable pour les communes mentionnées ci-dessous :

ABLON-SUR-SEINE, ALFORTVILLE, ARCUEIL, BOISSY-SAINT-LÉGER, BONNEUIL-SUR-MARNE, BRY-SUR-MARNE, CACHAN, CHAMPIGNY-SUR-MARNE, CHARENTON-LE-PONT, CHENNEVIÈRES -SUR-MARNE, CHEVILLY-LARUE, CHOISY-LE-ROI, CRÉTEIL, FONTENAY-SOUS-BOIS, FRESNES, GENTILLY, L'HAY-LES-ROSES, IVRY-SUR-SEINE, JOINVILLE-LE-PONT, LE KREMLIN-BICETRE, LIMEIL-BRÉVANNES, MAISONS ALFORT, MANDRES-LES-ROSES, MAROLLES-EN-BRIE, NOGENT-SUR-MARNE, NOISEAU, ORLY, ORMESSON-SUR-MARNE, PERIGNY-SUR-YERRES, LE PERREUX-SUR-MARNE, LE PLESSIS-TREVISE, LA QUEUE-EN-BRIE, RUNGIS, SAINT-MANDÉ, SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS, SAINT-MAURICE, SANTÈNY, SUCY-EN-BRIE, THIAIS, VALENTON, VILLECRESNES, VILLEJUIF, VILLENEUVE-LE-ROI, VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, VILLIERS-SUR-MARNE, VINCENNES, VITRY-SUR-SEINE.

Article 6 : Les maires des communes concernées devront faire figurer dans les documents d'urbanisme de leur commune, les dispositions du présent arrêté et reporter dans les plans d'urbanisme les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures concernées. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les dispositions du présent arrêté seront prises en compte pour la délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de construire.

A titre indicatif, un tableau figurant en annexe 2 précise de manière similaire les dispositions relatives aux infrastructures situées hors du Val-de-Marne et devraient être prises en compte dans la limite des arrêtés préfectoraux relatifs aux départements limitrophes concernés.

Article 7 : Le présent arrêté est applicable à compter de ce jour. Il fera l'objet d'un affichage durant un mois à compter de sa notification dans les mairies des communes concernées et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val-de-Marne.

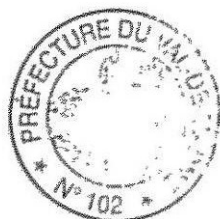
Article 8 : Des ampliations du présent arrêté sont adressées :

- aux maires des communes concernées,
- au Président du Conseil Général,
- au Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses,
- au Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne,
- au Directeur de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS) du Val-de-Marne,
- au Directeur Départemental de l'Equipement du Val-de-Marne,
- au Préfet de Paris-Direction de l'Urbanisme, du Logement et de l'Equipement (D.U.L.E.),
- au Préfet des Hauts-de-Seine, Direction Départementale de l'Equipement,
- au Préfet de Seine-Saint-Denis, Direction Départementale de l'Equipement,
- au Préfet de Seine et Marne, Direction Départementale de l'Equipement,
- au Préfet de l'Essonne, Direction Départementale de l'Equipement,

Article 9 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne, Messieurs les Sous-Préfets de l'Hay-les-Roses et de Nogent-sur-Marne, Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement du Val-de-Marne, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation
Le Chef de Bureau

Dominique BARTIER



Signé : Pierre MIRABAUD

Communes concernées par les secteurs affectés par le bruit	Désignation de l'infrastructure	Limites des tronçons		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu rue en "U" ou tissu ouvert
		Origine	Fin			
GENTILLY	av Jean Jaurès (RD 62)	tronçon sur la commune d'Arcueil		3	100 m	ouvert
	Avenue P.V Couturier (RD 50)	limite de commune Paris/Gentilly 129 avenue Paul V couturier	129 avenue Paul V couturier	3	100 m	ouvert
	Avenue P.V Couturier, rue du Prés Wilson et avenue Jean Jaurès (RD 50)	35 avenue Paul V couturier	35 avenue Paul V couturier 40 avenue J.Jaurès	4	30 m	ouvert
	rue Gabriel Péri (RD 126E)	tronçon sur la commune du Kremlin-Bicêtre en totalité		4	30 m	ouvert
	Avenue Raspail (RD 127)	limite de commune Paris/Gentilly	carrefour avec la rue du bouf du rang	4	30 m	ouvert
	Avenue Raspail (RD 127)	carrefour avec l'avenue Raspail	limite de commune Arcueil/Chevilly	3	100 m	ouvert
	rue Nicolas Diebray (RD 127)	carrefour avec la rue d'arcueil		5	10 m	ouvert
	Périphérique de Paris	en totalité		1	300 m	ouvert
	Avenue de la République (RD 55)	tronçon sur la commune de Villejuif en totalité		4	30 m	ouvert
	Avenue du Général de Gaulle (RD 55)	en totalité		4	30 m	ouvert
L'HAY LES ROSES	Avenue Léon Blum et rue de la Madeleine (RD 57E)	en totalité		4	30 m	ouvert
	Avenue Henri Barbusse (RD 57-2A)	en totalité		4	30 m	ouvert
	Avenue du Général de Gaulle (RD 60)	tronçon sur la commune de Chevilly		4	30 m	ouvert
	Avenue Larcumède (RD 60)	limite de département	carrefour avec l'avenue Henri Barbusse	3	100 m	ouvert
	Avenue du Général Leclerc (RD 60)	carrefour avec l'avenue Larroumes	limite de commune l'Hay les roses/Chevilly	4	30 m	ouvert
	Avenue du Général Leclerc (RD 60)	limite de commune l'Hay les roses/Chevilly	carrefour avec la rue de Bicêtre	4	30 m	ouvert
	rue de la coazade (RD 74)	limite de département	carrefour avec l'avenue Jules Gravenaux	3	100 m	ouvert
	Avenue Jules Gravenaux (RD 74)	carrefour avec la rue de la coazade	carrefour avec l'avenue Larroumes	3	100 m	ouvert
	Avenue Gabriel péri et rue cieapan (RD 126)	carrefour avec Bld P.Vaillant Couturier	carrefour avec l'avenue du Général de Gaulle	4	30 m	ouvert
	rue Jean Jaurès (RD 126)	carrefour avec la rue des Jardins	carrefour avec l'avenue Aristide Briand	3	100 m	ouvert
rue Jean Jaurès, av Larroumes et Fouquet (RD 126)	carrefour avec l'avenue Aristide Briand	limite de commune Fresnes/l'Hay les Roses	3	100 m	ouvert	
Avenue P.V Couturier et Gabriel Péri (RD 126B)	en totalité		4	30 m	ouvert	



Direction
Départementale
de l'Équipement

Val-de-Marne

Service de
l'Aménagement
et de
la Prospective
Subdivision de
l'Environnement
et des Projets

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

VOIRIE DEPARTEMENTALE

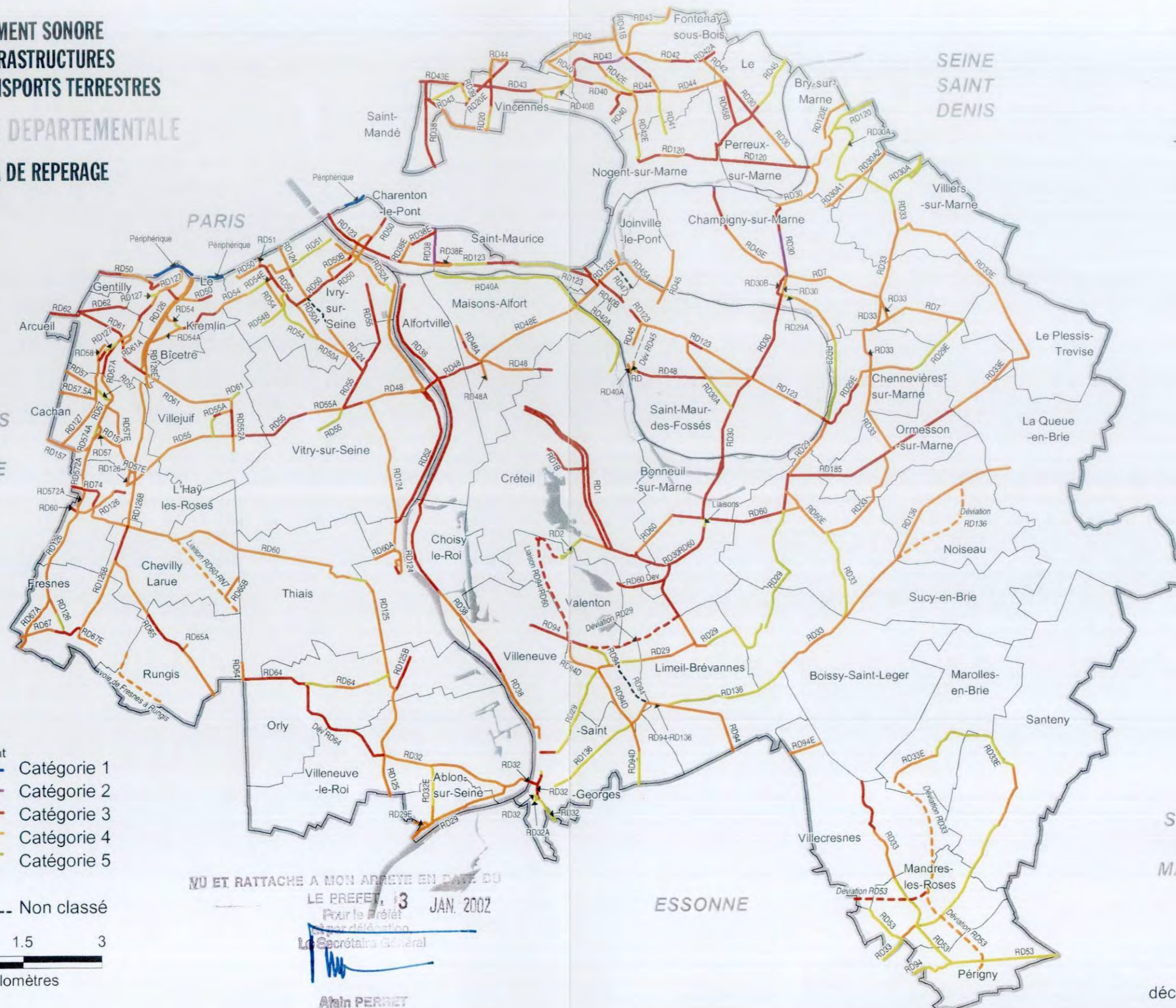
SCHEMA DE REPERAGE

HAUTS
DE
SEINE

- | | | |
|--------|----------|-------------|
| Projet | Existant | Catégorie 1 |
| | —— | Catégorie 2 |
| | —— | Catégorie 3 |
| | —— | Catégorie 4 |
| | —— | Catégorie 5 |

----- Non classé

0 1.5 3
Kilomètres



VU ET RATTACHE A MON ARRETE EN DATE DU
LE PREFET, 13 JAN. 2002
Par le préfet
en son délégué
Le Secrétaire Général
Alain PERRIER



SEINE
ET
MARNE

décembre 2001

7A8

**ARRETE RELATIF AU
CLASSEMENT SONORE DU
RESEAU ROUTIER
NATIONAL ET AUTOROUTIER**



PREFECTURE DU VAL DE MARNE

Le 09 JAN 2002

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT/SAP
DIRECTION DES RELATIONS AVEC
LES COLLECTIVITÉS LOCALES

URBANISME ET COOPÉRATION
INTERCOMMUNALE - 4^{ème} BUREAU

Créteil, le

2002/06

ARRÊTE relatif au classement sonore du réseau routier national et autoroutier dans certaines communes du département du Val-de-Marne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant

LE PRÉFET DU VAL-DE-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R.111-4-1,
- VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,
- VU le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- VU le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
- VU l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- VU l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- VU l'avis des Conseils Municipaux des communes concernées,
- VU l'avis du comité de pilotage,
- SUR proposition du Secrétaire Général,

A R R Ê T E

Article 1^{er} : Les dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Val-de-Marne aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le schéma de repérage figurant à l'annexe 1. Le présent arrêté annule et remplace les dispositions prises en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 en ce qui concerne les infrastructures de transports terrestres mentionnées au tableau ci-joint complétant l'article 2.

Article 2 : Le tableau ci-joint complétant le présent arrêté donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans l'une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, ainsi que la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons.

Article 3 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Des copies des arrêtés interministériels du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont en annexe 3 du présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Les niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 m en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Article 5 : Le présent arrêté est applicable pour les communes mentionnées ci-dessous :

ALFORTVILLE, ARCUEIL, BOISSY-SAINT-LÉGER, BONNEUIL-SUR-MARNE, BRY-SUR-MARNE, CACHAN, CHAMPIGNY-SUR-MARNE, CHARENTON-LE-PONT, CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE, CHEVILLY-LARUE, CHOISY-LE-ROI, CRÉTEIL, FONTENAY-SOUS-BOIS, FRESNES, GENTILLY, L'HAY-LES-ROSES, IVRY-SUR-SEINE, JOINVILLE-LE-PONT, LE KREMLIN-BICETRE, LIMEIL-BREVANNES, MAISONS ALFORT, MAROLLES-EN-BRIE, NOGENT-SUR-MARNE, NOISEAU, ORLY, ORMESSON-SUR-MARNE, LE PERREUX-SUR-MARNE, LA QUEUE-EN-BRIE, RUNGIS, SAINT-MANDÉ, SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS, SAINT-MAURICE, SANTENY, SUCY-EN-BRIE, THIAIS, VALENTON, VILLECRESNES, VILLEJUIF, VILLENEUVE-LE-ROI, VILLENEUVE-SAINT-GEORGES, VILLIERS-SUR-MARNE, VINCENNES, VITRY-SUR-SEINE.

Article 6 : Les maires des communes concernées devront faire figurer dans les documents d'urbanisme de leur commune, les dispositions du présent arrêté et reporter dans les plans d'urbanisme les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures concernées. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les dispositions du présent arrêté seront prises en compte pour la délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de construire.

A titre indicatif, un tableau figurant en annexe 2 précise de manière similaire les dispositions relatives aux infrastructures situées hors du Val-de-Marne et qui doivent être prises en compte dans la limite des arrêtés préfectoraux relatifs pris dans les départements limitrophes concernés.

Article 7 : Le présent arrêté est applicable à compter de ce jour. Il fera l'objet d'un affichage durant un mois à compter de sa notification dans les mairies des communes concernées et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Val-de-Marne.

Article 8 : Des ampliations du présent arrêté sont adressées :

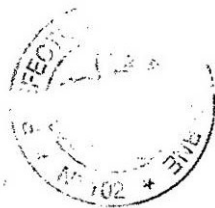
- aux maires des communes concernées,
- au Sous-Préfet de l'Hay-les-Roses
- au Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne,
- au Directeur Départemental de l'Action Sanitaire et Sociale (DDASS) du Val-de-Marne,
- au Directeur Départemental de l'Equipement du Val-de-Marne,
- au Préfet de Paris-Direction de l'Urbanisme, du Logement et de l'Equipement (D.U.L.E),
- au Préfet des Hauts-de-Seine, Direction Départementale de l'Equipement,
- au Préfet de Seine-Saint-Denis, Direction Départementale de l'Equipement,
- au Préfet de Seine et Marne, Direction Départementale de l'Equipement,
- au Préfet de l'Essonne, Direction Départementale de l'Equipement,

Article 9 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val-de-Marne, Messieurs les Sous-Préfets de l'Hay-les-Roses et de Nogent-sur-Marne, Mesdames et Messieurs les Maires des communes concernées, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement du Val-de-Marne, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation
Le Chef de Bureau



Dominique BARTIER



Signé : Pierre MIRABAUD

Commune concernée par les secteurs affectés par le bruit	Désignation de l'infrastructure	Limites des tronçons		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu rue en "U" ou tissu ouvert
		Origine	Fin			
FONTENAY SOUS BOIS	RN34		tronçon sur les communes de Nogent sur Marne et le Perreux	3	100 m	ouvert
	RN186		en totalité	3	100 m	ouvert
	A86		en limite de département	1	300 m	ouvert
	A86		en totalité	2	250 m	ouvert
	Bretelle de sortie A86		Avenue Louison Bobet	5	10 m	ouvert
	Bretelle d'accès A86		A86 (côté ouest)	4	30 m	ouvert
	Bretelle de sortie A86		Av du Maréchal de Lattre de Tassigny	3	100 m	ouvert
	Bretelle d'accès A86		A86	3	100 m	ouvert
	Bretelle de sortie A86		Av du Maréchal de Lattre de Tassigny	4	30 m	ouvert
	A106		tronçon sur la commune de Rungis	1	300 m	ouvert
FRESNES	RN186		carrefour avec l'Av de Stalingrad limite de commune Rungis/Fresnes	3	100 m	ouvert
	A6a-A6b		tronçon sur la commune de Chevilly-Larue	1	300 m	ouvert
	A6a-A6b		en totalité	1	300 m	ouvert
	bretelle d'accès A6		A6b	5	10 m	ouvert
	bretelle de sortie A6		RN186	4	30 m	ouvert
	A86 (hors tunnel)		en totalité	1	300 m	ouvert
	bretelle de sortie A86		A6b	4	30 m	ouvert
	Bretelle d'accès A86 (près de l'avenue Médicis)		A86	3	100 m	ouvert
	Bretelle d'accès A86		A86	4	30 m	ouvert
	Bretelle de sortie A86		A6b	3	100 m	ouvert
GENTILLY	A6a		tronçon sur la commune d'Arcueil	1	300 m	ouvert
	A6b		tronçon sur la commune de Kremlin-Bicêtre	1	300 m	ouvert
	A6a-A6b (hors tunnel) bretelle d'accès A6b bretelle de sortie A6b		en totalité rue Charles Camus A6b rue Elysée Reclus	1 4 3	300 m 30 m 100 m	ouvert ouvert ouvert
L'HAY LES ROSES	RN7		en totalité	2	250 m	ouvert
	A6a-A6b		tronçon sur la commune de Villejuif	1	300 m	ouvert
	A6a-A6b		en totalité	1	300 m	ouvert
	bretelle d'accès A6b bretelle de sortie A6b		Impasse du soleil A6b	4 3	30 m 100 m	ouvert ouvert



Direction
Départementale
de l'Équipement

Val-de-Marne

Service de
l'Aménagement
et de
la Prospective
Subdivision de
l'Environnement
et des Projets

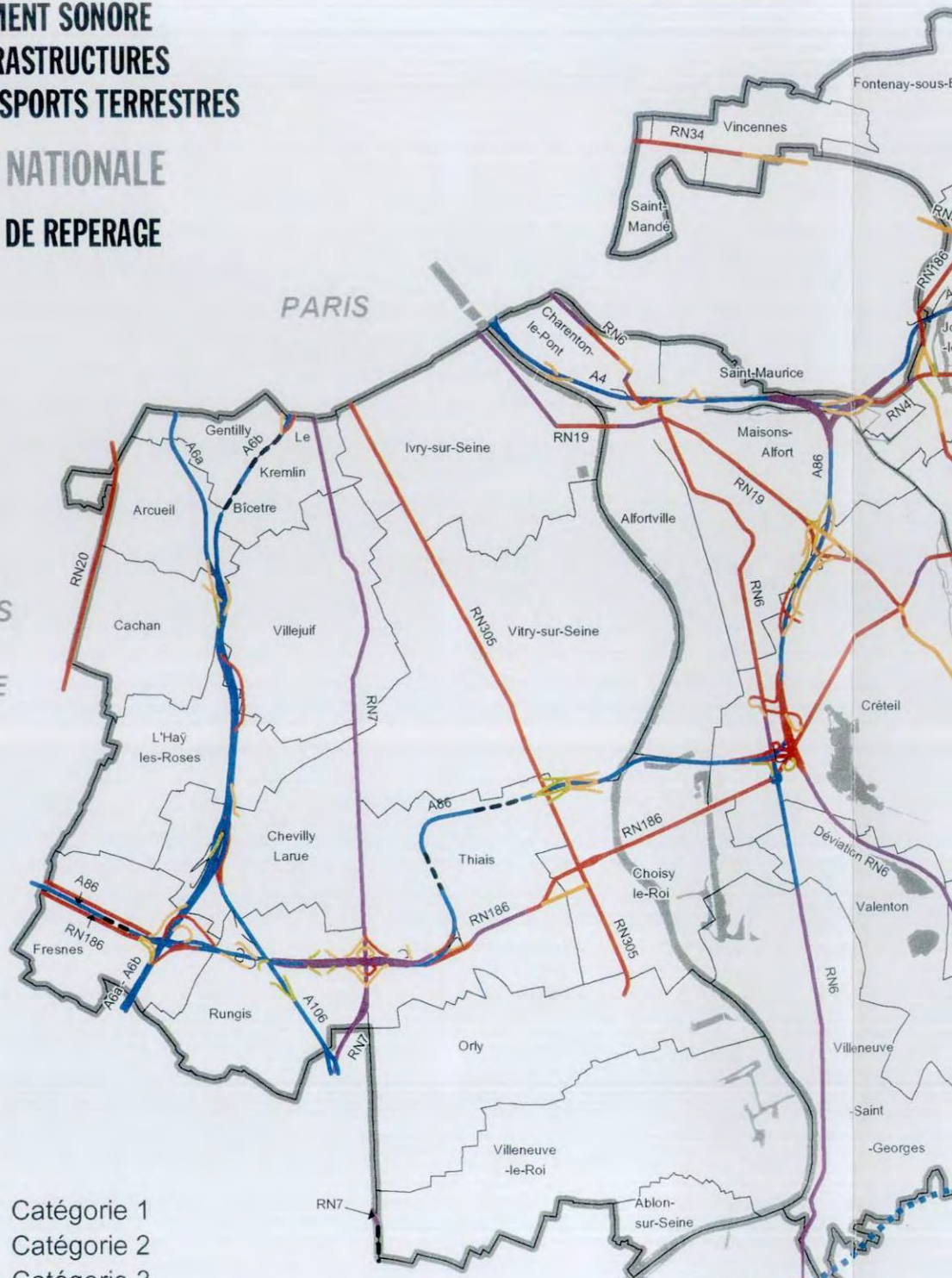
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

VOIRIE NATIONALE

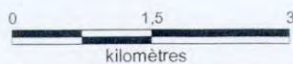
SCHEMA DE REPERAGE

HAUTS
DE
SEINE

PARIS



- | | | |
|--------|----------|-------------|
| Projet | Existant | |
| | ———— | Catégorie 1 |
| | ———— | Catégorie 2 |
| | ———— | Catégorie 3 |
| | ———— | Catégorie 4 |
| | ———— | Catégorie 5 |
| | ----- | Non classé |



VU ET RATTACHE A MON ARRÊTE EN DATE DU 13 JAN 2002

LE PREFET,
Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général

Alain PERRET
Alain PERRET

7A9

**ARRETE PREFECTORAL
RELATIF AUX SECTEURS
D'INFORMATION SUR LES SOLS
(SIS)**



PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
ET DES PROCÉDURES D'UTILITÉ PUBLIQUE

ARRÊTÉ N° 2020/ 695 du 02 mars 2020

portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) dans les communes de :
Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le Pont, Chennevières-sur-Marne,
Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, L'Hay-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Le Perreux-sur-Marne,
Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Sucy-en-Brie, Villejuif et Vincennes

Le Préfet du Val-de-Marne,
Chevalier de la légion d'honneur
Officier de l'ordre national du mérite

- Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;
- Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols (SIS) ;
- Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2019/3761 du 21 novembre 2019 portant délégation de signature à M. Bachir BAKHTI, Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne ;
- Vu les courriers de consultation des maires des communes d'Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, L'Hay-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Sucy-en-Brie, Villejuif et Vincennes, datés du 14 août 2018 ;
- Vu les courriers de consultation des présidents des établissements publics territoriaux (EPT) de Grand Paris Sud Est Avenir, Paris-Est-Marne et Bois, et Grand-Orly Seine Bièvre, datés du 14 août 2018 ;
- Vu les courriers d'information des propriétaires des terrains d'assiette concernés par des projets de création de secteurs d'informations sur les sols, datés 4 avril 2019 ;
- Vu la consultation du public réalisée du 5 avril 2019 au 5 juin 2019, par voie électronique, sur le site Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) d'Île-de-France et sur le site internet de la Préfecture du Val-de-Marne ;

Considérant que les remarques des maires, des présidents des EPT, des propriétaires et du public ont été prises en compte par la Direction régionale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France (DRIEE) ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

Sur proposition de la Secrétaire Générale de la préfecture du Val-de-Marne ;

ARRÊTE**ARTICLE 1 : GÉNÉRALITÉS**

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, les secteurs d'information sur les sols suivants sont créés :

- Sur la commune d'Arcueil :

SIS N°94SIS00302 relatif à l'établissement SITA Île-de-France, situé au 14 avenue du général Malleret Joinville (parcelle cadastrale OY 174)

SIS N°94SIS00303 relatif à l'établissement ZSCHIMMER & SCHWARZ FRANCE, situé au 65 avenue François Vincent Raspail (parcelles cadastrales OP 378 et OP 379)

SIS N°94SIS00407 relatif à l'établissement TOTAL RELAIS DE LA BIÈVRE, situé au 81 Avenue François-Vincent Raspail (parcelles cadastrales 97, 104, 105, 106, 107, 108 et 109 de section 00)

- Sur la commune de Bonneuil-sur-Marne :

SIS N°94SIS00401 relatif à l'établissement Patin SCP (Société Charbonnière Pétrolière), situé au 163 quai du Rancy (parcelle cadastrale OA 80)

SIS N°94SIS00425 relatif à l'établissement DIDERON-CIG, situé au 43 rue du moulin bateau (parcelles cadastrales OB 10, OB 11 et OB 12)

- Sur la commune de Cachan :

SIS N°94SIS00351 relatif à l'établissement ENDUITOIT, situé au 37 rue Camille Desmoulins (parcelles cadastrales OQ 267 et OQ 288)

SIS N°94SIS00404 relatif à l'établissement FER, situé au 33 rue Camille Desmoulins (parcelles cadastrales OQ 263 et OQ 288)

SIS N°94SIS01178 relatif à l'établissement MOIA (cogedim), situé au 29 rue Camille Desmoulins (parcelles cadastrales OQ 273 et OQ 288)

- Sur la commune de Champigny-sur-Marne

SIS N°94SIS00357 relatif à l'établissement SDF NOËL, situé au 102 avenue du général de Gaulle (parcelle cadastrale OH 169)

SIS N°94SIS00450 relatif à l'établissement SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DES ÉTABLISSEMENTS MARANNE, situé au 2 boulevard Jules Guesde (parcelles cadastrales 10, 16, 25, 27, 28, 63, 64, 66, 67 et 68 de section 0X)

SIS N°94SIS06173 relatif à l'établissement SART, situé au 9 rue Albert Vincon (parcelles cadastrales BG 276 et BG 353)

SIS N°94SIS06174 relatif à l'établissement BELTRAMI JOSEPH, situé au 16 rue du Petit Bois (parcelle cadastrale AE 25)

SIS N°94SIS06597 relatif à l'établissement CALDEO, situé au 31-33 boulevard du Château (parcelles cadastrales DH 155, DH 156 et DH 157)

SIS N°94SIS06604 relatif à l'établissement ESSO EXPRESS, situé au 135 avenue Marx Dormoy (parcelle cadastrale CQ 220)

- Sur la commune de Charenton-le-Pont

SIS N°94SIS05605 relatif au Collège La Cerisaie, situé au 19 Rue de la Cerisaie (parcelles cadastrales 102, 162, 198, 224, 226, 227 et 229 de section 0K)

- Sur la commune de Chennevières-sur-Marne
SIS N°94SIS00310 relatif à l'établissement ARMALESSAIRE, situé rue de la Gare (parcelle cadastrale AV 545)

- Sur la commune de Fontenay-sous-Bois
SIS N°94SIS06175 relatif à l'établissement FONDERIE RENAULT, situé au 23 rue de Neuilly (parcelle cadastrale BF 16)

- Sur la commune de Joinville-le-Pont
SIS N°94SIS00378 relatif à l'établissement MANUFACTURE CARTIER LUNETTES (MCL), situé au 21 bis boulevard du Maréchal Leclerc (parcelles cadastrales 13, 15, 16, 17 et 133 de section OU)
SIS N°94SIS00396 relatif à l'établissement HAMEAU DES BORDS DE MARNE (EX THOMSON), situé au 160 quai de Polangis (parcelles cadastrales 33, 143, 144 et 145 de section OG)
SIS N°94SIS06176 relatif à l'établissement TOTAL RELAIS JOINVILLE, situé au 2 boulevard du Maréchal Leclerc (parcelle cadastrale OU 137)

- Sur la commune de L'Hay-les-Roses :
SIS N°94SIS00418 relatif à l'établissement AUTO SERVICE 94, situé au 33 rue de Chevilly (parcelle cadastrale OF 27)

- Sur la commune du Kremlin-Bicêtre
SIS N°94SIS00352 relatif à l'établissement TOTAL RELAIS DU KREMLIN-BICETRE, situé au 84 avenue Charles Gide (parcelle cadastrale OL 192)

- Sur la commune du Perreux-sur-Marne
SIS N°94SIS00333 relatif à l'établissement SHELL, situé au 270 avenue du Général de Gaulle (parcelles cadastrales OA 136, OA 137, OA 138, et OA 139)
SIS N°94SIS05945 relatif à l'établissement Ancienne société industrielle des cadrans, situé au 39 rue de Verdun (parcelle cadastrale OE 25)
SIS N°94SIS06607 relatif à l'établissement DOCKS DE LA MALTOURNEE, situé au 46 quai d'Argonne (parcelles cadastrales 156, 174, 177, 182, 183, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 257 et 258 de section OQ)

- Sur la commune de Nogent-sur-Marne :
SIS N°94SIS00290 relatif à l'établissement BP FRANCE, situé au 39 boulevard de Strasbourg/Stalingrad (parcelles cadastrales 184, 196, 197, 200 et 201 de section OM)
SIS N°94SIS00453 relatif à la ZAC ALBERT 1ER, situé rue Kléber (parcelles cadastrales 75, 102, 111, 200, 201, 204, 206, 210, 211, 216, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271 et 273 de section AK)
SIS N°94SIS05872 relatif au parking aérien public Marie Curie et la friche situés sur l'ancienne école Pierre et Marie Curie, situés rue Hoche (parcelle cadastrale AI 320)
SIS N°94SIS05873 relatif à l'ancienne maison du directeur de la société YAB, situé au 33 rue Marceau (parcelle cadastrale AI 58)

- Sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés

SIS N°94SIS00326 relatif à l'établissement TRANSRACK, situé aux 20-24 Avenue Raspail, 127-127bis et 131 Quai de la Pie (parcelles cadastrales 42, 43, 48, 49 et 52 de section DS)

SIS N°94SIS00327 relatif à l'établissement LE METAL OUVRE, situé au 4-8 rue Vassal (parcelles cadastrales DF 230 et DF 231)

SIS N°94SIS00341 relatif à l'établissement KAPS, situé au 54 bis avenue Raspail (parcelles cadastrales 27, 28 et 30 de section DT)

- Sur la commune de Sucy-en-Brie :

SIS N°94SIS06610 relatif à l'USINE À GAZ, situé au 6 rue de paris (parcelles cadastrales 425, 539, 541, 542, 561, 564 et 569 de section AZ)

- Sur la commune de Villejuif

SIS N°94SIS03631 relatif à l'établissement Hanier Plaisance, situé au 8-12 rue Marcel Paul (parcelle cadastrale OU 166)

SIS N°94SIS05607 relatif au groupe scolaire Pasteur (école maternelle, élémentaire et collège), situé au 48 Rue Pasteur (parcelles cadastrales OB 177, OB 178 et OA 419)

- Sur la commune de Vincennes :

SIS N°94SIS00331 relatif à l'établissement ESSO, situé au 66/70 avenue de Paris (parcelle cadastrale OU 166)

SIS N°94SIS06638 relatif à la GARE DE MARCHANDISES SNCF, située rue des Pommiers (parcelles cadastrales 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 75, 76 et 77 de section OK)

Ces secteurs d'informations sur les sols (SIS) sont annexés au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 2 : PUBLICATION et URBANISME

Les secteurs d'information sur les sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du Val-de-Marne.

Les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale. Ils sont affichés pendant un mois dans chaque mairie et au siège de chaque établissement public territorial.

Conformément au point 3 de l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (IAL), le préfet arrête, pour chacune des communes concernées, la liste des secteurs d'information sur les sols retenus et les parcelles concernées.

ARTICLE 3 : NOTIFICATIONS

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPT compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale dont le territoire comprend un ou des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article 1.

ARTICLE 4 : DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision, soumise à un contentieux de pleine juridiction en application de l'article L. 171-11 du code de l'environnement, peut être déférée au Tribunal administratif de Melun, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification ou de sa publication.

La présente décision peut faire l'objet de recours administratifs :

- recours gracieux auprès du préfet du Val-de-Marne, 21-29 avenue du Général de Gaulle, 94 038 Créteil Cedex ,
- recours hiérarchique auprès du Ministre de la transition écologique et solidaire, 246 boulevard Saint-Germain, 75 007 Paris.

L'exercice d'un recours administratif proroge de deux mois les délais de recours contentieux mentionnés ci-dessus.

ARTICLE 5 – APPLICATION

La Secrétaire Générale de la Préfecture du Val-de-Marne, la Sous-préfète de L'Hay-les-Roses, le Sous-préfet de Nogent-sur-Marne, les maires d'Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, L'Hay-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Le Perreux-sur-Marne, Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, Sucy-en-Brie, Villejuif et Vincennes ainsi que les présidents des établissements publics territoriaux (EPT) de Grand Paris Sud Est Avenir, Paris-Est-Marne et Bois, et Grand-Orly Seine Bièvre, le Directeur régional de l'environnement et de l'énergie de la région Île-de-France et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de Nogent-sur-Marne



Bachir BAKHTI

SOMMAIRE

7c1. NOTE DES ANNEXES INFORMATIVES.....	P.2
I - Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver (E.B.C).....	P.3
II - Liste des immeubles remarquables.....	P.4
III - Liste des emplacements réservés au P.L.U.....	P.5
IV - Arbres à protéger au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.....	P.6
7c2. DELIBERATION ET PLAN DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	P.7
Plan du droit de préemption urbain.....	P.11
7C3. PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE	P.13
7C4. PLAN DE DELIMITATION DE LA ZAC « ENTREE DE VILLE PAUL-HOCHART » ET DE LA ZAC CENTRE-VILLE.....	P.20

7C1

**NOTE DES ANNEXES
INFORMATIVES**

I - TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, PROTÉGER OU CRÉER (E.B.C.)

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer sont désignés au plan de zonage du PLU par l'indice E.B.C.

Ces terrains sont soumis à un régime spécial qui n'est pas défini par le plan, mais par l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains étant classés, l'article L.123-2 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme stipule que :

" Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. "

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de la commune où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants:

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63-810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

La construction, de toute installation classée, de bâtiments de toute nature, exception faite des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation forestière, y est interdite.

II - LISTE DES IMMEUBLES REMARQUABLES

Demeures de notables

2, rue Jean Jaurès
3, rue Jean Jaurès
76, avenue Larroumès
La Roseraie – Rue Watel

Maisons de villégiature

34, avenue du Général Leclerc
46, avenue Larroumès
52, avenue Larroumès
62, avenue Larroumès
64, avenue Larroumès
10 ter, rue des Tournelles

Maisons d'employés

1, avenue Aristide Briand
2, avenue du Général Leclerc
21 bis, rue Jean Jaurès

Villas modernes

23, rue Jules Gravereau

Immeuble de rapport

1-9, rue Marcel Sembat

Ensembles urbains

15 ter, rue des Tournelles

Édifices à caractère historique et patrimonial

Eglise Saint-Léonard (partie avant)
Propriété des Soeurs de la communauté Saint-Vincent-de-Paul (34 rue des Tournelles)
Maison Baudson (34 rue Jean Jaurès)
Le Moutier (11 av. Aristide Briand)
Chapelle de la Roseraie
Pigeonnier des Sœurs (bd Paul Vaillant-Couturier)
Pigeonnier de l'entrée de la Roseraie
Chapelle Sainte-Louise-de-Marillac (55 rue de Chalais)
Moulin de la Bièvre (69 av Larroumès)
Église Saint-Léonard – partie avant (place de l'église)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

N° de réserve	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Av du Général de Gaulle Sentier du Clos Hallé	505 m ²	Liaison piétonne	Commune
2	Boulevard Paul Vaillant Couturier	630 m ²	Aménagement d'espace public	Commune
3	Avenue Flouquet	33 292 m ²	Liaison Parc des Prés	Commune
4	supprimé	/	/	/
5	Rue Sainte Colombe	3 721 m ²	Aménagement de liaison piétonne	Département
6	L'Haÿ Parc	27 098 m ²	Aménagement de la coulée verte départementale	Département
7	supprimé	/	/	/
8	Angle rue de Bicêtre / rue des Marguerites	906 m ²	Aménagement de voirie	Commune
9	supprimé	/	/	/
10	Rue de Picardie	1 082 m ²	Liaison piétonne	Commune
11	Voie des Postes	1 854 m ²	Aire d'accueil des gens du voyage	ETP n°12
12	Rue Elisée Reclus	67 m ²	Raquette d'accès	Commune

EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES ROUTIERES

N° de réserve	Localisation	Observation	Bénéficiaire
13	Rue des Marguerites	13 m	Commune
14	Rue Bronzac	10 m	Commune
15	Rue Elisée Reclus	2 m	Commune
16	Rue Charles Perrault	6 et 10 m	Commune
17	Prolongement de la rue W. Churchill	6 m	Commune
18	Sentier des Closeaux	6 m sur le débouché de la rue de Chalais	Commune
19	Rue Pierre Loti et son prolongement	6 m	Commune
20	Rue des Roux	8 m	Commune
21	Voie des Clochettes	4 m	Commune
22	Sentier du Clos Halé	3,5 m	Commune
23	Sentier du Val	4 m	Commune
24	Rue du 11 novembre – prolongement	10 m	Commune
25	Rue Jean Jaurès	1 m	Commune
26	Rue de Chalais	10	Commune
27	Rue Thuret	10 m	Commune

28	Rue Henri Thirard	10 m	Commune
29	Carrefour du Petit Robinson	12 m	Commune
30	Coulée verte	12 m	Département
31	Rue de Chalais	12 m	Commune
32	Rue Michel Tognini	11 m	Commune

IV – ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 113-1 DU CODE DE L'URBANISME

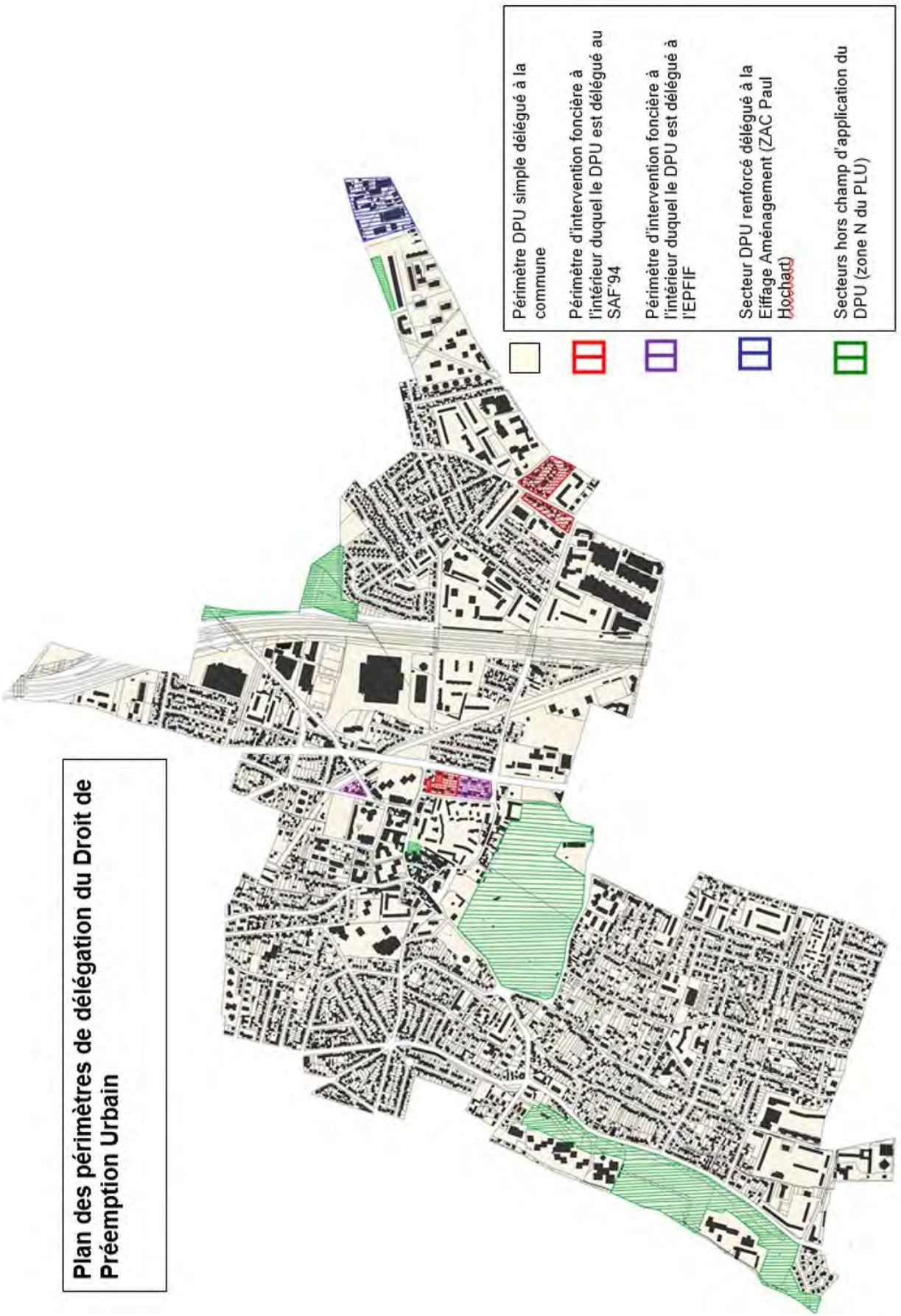
Sont protégés au titre de l'article L 130.1 les arbres suivants :

- Square Elmelik : un arbre de Judée
- Rue de l'avenir : un cèdre bleu
- A l'angle de la rue Thuret et de la Villa Thérèse : un cèdre
- Placette de la rue du Gal Castelnau : un cèdre bleu
- Avenue Aristide Briand : un hêtre pleureur.

7C2

**DELIBERATION ET PLAN DU
DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Plan des périmètres de délégation du Droit de Préemption Urbain



Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	Excusé	A donné pouvoir à
FRESNES	Monsieur	HEBLING	Denis		X	Jean-Jacques BRIDEY
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure		X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID LOULOU	Ali		X	
ORLY	Madame	JANODOT	Christine		X	Thierry ATLAN
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANRUBIN	Vincent		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Clodé		X	Isabelle LORAND
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X		
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck		X	
CACHAN	Monsieur	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves		X	H-DE COMARMOND
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEVRE	Fabienne	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Leprêtre	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LESENS	Evelyne		X	
VILLEJUIF	Monsieur	LIPREZ	Alain		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LOMAND	Isabelle		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	MARICHAND	Romain	X		
THIAIS	Madame	MARCHEUX	Virginie		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MERHORN	Eric		X	
VITRY-CHATILLON	Madame	MERHORN	Arielle		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MONTEUR	Sylvie		X	B. WOJCECHOWSKI
FRESNES	Madame	MORERA DA SILVA	Laurenda		X	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	NICOLLE	Jean-Marc	X		
MORANGIS	Monsieur	NOLRY	Pascal		X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	PANETTA	Tomino		X	
VILLEJUIF	Monsieur	PERILLAT-BOTTOMET	Franck	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERRIER	Jacques	X		
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PERMOND	Michael		X	
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Edith		X	
ATHIS-MONS	Monsieur	PETITIN	Pascal		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	PIERON	Marie		X	Pierre BELL'UOCH
CHOISY LE ROI	Monsieur	REDA	Nobin		X	
ATHIS-MONS	Madame	RITFALD	Isabelle		X	
ATHIS-MONS	Madame	RODIER	Christine		X	
VITRY-CHATILLON	Monsieur	SAC	Patrice		X	Pascal NOLRY
THIAIS	Monsieur	SAUERBACH	Laurent		X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	SEIGURA	Pierre		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	SOUZOU	Françoise		X	Jacques FOLLON
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGZOUT	Mourad		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TAILLEBOIS	Sarah		X	
GENTILLY	Monsieur	TAMMI	Hocine	X		
PARAY-VIELLE-POSTE	Monsieur	TORDIMAN	Patricia		X	Patrick DAUDET
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VIDEBE	Alain	X		
VILLEJUIF	Monsieur	VITRINES-LEGRAND	Cécile		X	Hocine TAMMI
VITRY-CHATILLON	Monsieur	VIDAL	Philippe	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	VILAN	Jean-Marie		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	WOJCECHOWSKI	Bosona		X	
VILLEJUIF	Monsieur	YERBOUET	Ete		X	

Secrétaire de séance : Monsieur Raymond Charresson

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire			
2017-04-15	Présents	Absents	Votants
	28	64	49

Délibération n°2017-04-15_561
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Séance ordinaire du conseil territorial du 15 avril 2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n°2017-04-15_561

Délégation du droit de préemption urbain simple à la commune de L'Hay-les-Roses.

Faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le mardi 11 avril a été annulé et de nouveau convoqué, le 15 avril 2017 à 9h00, les membres du conseil de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Michel Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 11 avril 2017.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	Excusé	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACUTERABLE	Nadège		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFFLATET	Alain		X	
VILLENEUVE SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Stéphanie		X	
VILLENEUVE SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	APPOLAIRE	Annie-Paule		X	
ORLY	Monsieur	ATLAN	Thierry	X		
VALENTON	Madame	BALU	Françoise		X	Michel Leprêtre
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL'UOCH	Pierre	X		
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENELKACEM	Sarah		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BRETTAUD	Sébastien		X	
VITRY-CHATILLON	Monsieur	BERNANGER	Jérôme		X	
ORLY	Madame	BESNIET	Natale		X	F PERILLAT-BOTTOMET
THIAIS	Monsieur	BEUCHER	Daniel		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOLRIAC	Jean-Marc		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOLYSSOU	Philippe		X	Romain MARICHAND
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	X		
VILLENEUVE SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre		X	Nathalie DINNER
ARCUEIL	Monsieur	BREUILLE	Daniël		X	Jacques PERRIER
FRESNES	Monsieur	BRIDEY	Jean-Jacques	X		
VILLEJUIF	Madame	CASEL	Catherine		X	
RONDOS	Monsieur	CHARRESSON	Raymond	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Rémi		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHESA	Pierre		X	
VILLENEUVE LE-ROI	Madame	COLLET	Béatrice	X		
GENTILLY	Monsieur	DAUDET	Patrick	X		
CHEVILLY-LARUE	Madame	DALMIN	Stéphanie		X	André DELUCHAT
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Jidéane	X		
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECHROUT	Clément		X	
THIAIS	Monsieur	DELL'AGNOLA	Richard		X	
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DESPRES	Catherine	X		
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice		X	Sylvie ALTMANN
VILLENEUVE SAINT-GEORGES	Madame	DINNER	Nathalie		X	
FRESNES	Monsieur	DOMPS	Richard		X	
ATHIS-MONS	Monsieur	DUNAHNE	Julien		X	Laurenda DA SILVA
CACHAN	Monsieur	FOULON	Jacques	X		
VILLENEUVE LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal		X	
VILLENEUVE-SAINTE-GEORGES	Monsieur	GALDIN	Philippe		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie		X	
ARCUEIL	Madame	GILGER-TINGON	Anne-Marie		X	
VILLEJUIF	Monsieur	GIRARD	Domènège		X	Philippe VIDAL
ARLON-SUR-SEINE	Monsieur	GRIFFON	Eric		X	
VILLEJUIF	Madame	GRIFFOT	Anne		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTO	Daniël		X	Patrice DRUJET
CHOISY LE ROI	Monsieur	GULLAUME	Diskur		X	Batrice COLLET
VILLENEUVE LE-ROI	Madame	HAMID	Sakina		X	

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
2, avenue Youn Gagarine - 94400 VITRY-SUR-SEINE

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris, et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (T12) dont le siège est à Vitry sur Seine ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L211-1 et R211-1 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 26 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Hay-les-Roses ;

Vu les délibérations du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sois approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017, retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

Considérant que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de L'Hay-les-Roses et a délégué l'exercice de ce droit au Président de l'EPT ;

Considérant que par délibération du 15 avril 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a retiré au Président l'exercice du droit de préemption urbain ;

Considérant que ce droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquiescer par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

Delibération n°2017-04-15_561
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

3/4

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Après en avoir délibéré, le conseil territorial, à la majorité des suffrages exprimés :

Délege le droit de préemption urbain au profit de la commune de L'Hay-les-Roses sur les secteurs de son territoire tels qu'ils sont délimités sur le plan annexé à la présente délibération ;

Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme ;

Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Fait à Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2017,
Extrait certifié conforme,
Le Président, Michel Leprêtre



Le président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte. Celui-ci peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.
Décision certifiée exécutoire
Transmise en sous-préfecture le 28 avril 2017
Publiée dans le recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Territorial 12 Grand-Orly Seine Bièvre

Delibération n°2017-04-15_561
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

4/4

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Séance ordinaire du conseil territorial du 15 avril 2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n°2017-04-15_562

Délégation du droit de préemption urbain simple au Syndicat d'Action Foncière 94 sur trois périmètres d'intervention foncière sur le territoire de la commune de L'Hay-les-Roses

Faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le mardi 11 avril a été annulé et de nouveau convoqué, le 15 avril 2017 à 9h00, les membres du conseil de l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Michel Leprière, sur convocation individuelle en date du 11 avril 2017.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	Excusé	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACHERGAËLE	Nadège		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFLETAT	Alain		X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Sébastien		X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	X		
IVRY-SUR-SEINE	Madame	APPOLAIRE	Annie-Paule		X	
ORLY	Monsieur	ATLAN	Thierry	X		
VALENTON	Madame	BAUD	Françoise		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre		X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENBELKACEM	Sarah		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BENETEAU	Sébastien		X	
VITRY-CHATILLON	Monsieur	BERENGER	Jérôme		X	
ORLY	Madame	BESNIET	Natalie		X	
THIAIS	Monsieur	BELIEGER	Duhal		X	Michel Leprière
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc		X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOUTSSOU	Philippe		X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	X		Romain MARCHAND
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre		X	
ARCUEIL	Monsieur	BREUILLEUR	Daniel		X	Nathalie DINNIER
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BRIDEY	Jean-Jacques		X	Jacques PERREUX
VILLEJUIF	Madame	CASL	Catherine		X	
RUNGIS	Monsieur	CHARESSON	Raymond	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Béni		X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHESA	Pierre		X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	COLLET	Blatrice	X		
GENTILLY	Monsieur	DAUDET	Patrick	X		
CHEVILLY-LARUE	Madame	DALUMIN	Stéphanie		X	
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Hélène		X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECROUY	Clement	X		
THIAIS	Monsieur	DELLAGNOLA	Richard		X	
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DELLOCHAT	André	X		
CHOISY LE ROI	Madame	DESPRES	Catherine		X	Sylvie ALTMANN
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice	X		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	DINNIER	Nathalie	X		
FRESNES	Monsieur	DUMPS	Richard		X	
ATHIS-MONS	Monsieur	DUMAINE	Jillen		X	Laronda DA SILVA
CACHAN	Monsieur	FOULON	Jacques	X		
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal	X		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	GAUDIN	Philippe		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie		X	
ARCUEIL	Madame	GIEGER-TRIGON	Anne-Marie		X	
VILLEJUIF	Monsieur	GRARD	Dominique		X	Philippe VIDAL
ABLON SUR SEINE	Monsieur	GRILLON	Eric	X		
VILLEJUIF	Madame	GRIVOT	Annie		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTQ	Daniel		X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	GULLAUME	Dolier		X	Patrice DIGUET
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	HAMID	Sakine		X	Séance COLLET

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
2, avenue Youn Gagarine – 94400 VITRY-SUR-SEINE

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	Excusé	A donné pouvoir à
FRESNES	Monsieur	HEBLING	Denis		X	Jean-Jacques BRIDEY
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure		X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID FLOUJAU	Ali		X	Thierry ATLAN
ORLY	Madame	JAMROET	Christine		X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANBURN	Vincent		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude		X	Isabelle LORAND
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X		
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck		X	
CACHAN	Monsieur	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves		X	H DE COMARMOND
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEVRE	Fabienne	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Leprière	X		
IVRY-SUR-SEINE	Madame	LESSENS	Evelyne		X	
VILLEJUIF	Monsieur	LPIETZ	Alain		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LORAND	Isabelle	X		
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	MARCHAND	Romain	X		
THIAIS	Madame	MARCHEL	Virginie		X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MEHLHORN	Eric		X	
VITRY-CHATILLON	Madame	MERWINA	Avrilie		X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MONTOIR	Sylvie	X		B WOLCZCHOWSKI
FRESNES	Madame	MONTEBA DA SILVA	Laronda		X	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	NICOLLE	Jean-Marc	X		
MORANGOS	Monsieur	NOURY	Pascal		X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	PANETTA	Tonino		X	
VILLEJUIF	Monsieur	PERILLAT-BOTTONNET	Franck	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERREUX	Jacques	X		
IVRY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIMOND	Michel		X	
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Eléth		X	
ATHIS-MONS	Monsieur	PIETIN	Pascal		X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	PIERON	Mary		X	PHIPE BELL'LOCH
IVRY-SUR-ORGE	Monsieur	REDA	Robin		X	
CHOISY LE ROI	Madame	RIFAUD	Isabelle		X	
ATHIS-MONS	Madame	RODIER	Christine		X	
ATHIS-MONS	Monsieur	SAC	Patrick		X	Pascal NOURY
VITRY-CHATILLON	Monsieur	SAUERBACH	Laur'ent	X		
THIAIS	Monsieur	SEGURA	Pierre		X	
L'HAY-LES-ROSES	Madame	SOURD	Françoise		X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGDOUIT	Mourad		X	Jacques FOULON
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TALLEBOS	Sarah		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TMOU	Hocine	X		
GENTILLY	Madame	TODIMAN	Patricia		X	Patrick DAUDET
PARAY-VIELLE-POSTE	Monsieur	VEDERE	Alain	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VETRUJNES-LEGRAIN	Cécile		X	Hocine TAMM
VILLEJUIF	Monsieur	VIDAL	Philippe	X		
VITRY-CHATILLON	Monsieur	VILAN	Jean-Marc		X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	WOJCZCHOWSKI	Bezzona		X	
VILLEJUIF	Monsieur	YEBOUTET	Ete		X	

Secrétaire de Séance : Monsieur Raymond Charrasson

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire		
2017-04-15	Présents	Absents
	28	64
Pouvoirs		
	21	
Votants		
	92	49

Délibération n°2017-04-15_562
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (T12) dont le siège est à Vitry sur Seine ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au Journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L211-1 et R211-1 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 26 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Hay-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de L'Hay-les-Roses en date du 9 février 2016 créant le périmètre d'intervention foncière « Thirard - Paul Vaillant Couturier » ;

Vu la convention d'étude et d'actions foncières pour le périmètre « Thirard - Paul Vaillant Couturier » signée le 25 mars 2016 entre le SAF 94 et la commune de L'Hay-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de L'Hay-les-Roses en date du 7 juillet 2016 créant le périmètre d'intervention foncière « Gare Trois Communes » ;

Vu la convention d'étude et d'actions foncières pour le périmètre « Gare Trois Communes » signée le 8 juillet 2016 entre le SAF 94 et la commune de L'Hay-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de L'Hay-les-Roses en date du 15 décembre 2016 créant le périmètre d'intervention foncière « Chevilly-Bicêtre » ;

Vu la convention d'étude et d'actions foncières pour le périmètre « Chevilly-Bicêtre » signée entre le SAF 94 et la commune de L'Hay-les-Roses ;

Vu les délibérations du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Delibération n°2017-04-15_562
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

3/4

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017, retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

Considérant que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de L'Hay-les-Roses et a délégué l'exercice de ce droit au Président de l'EPT ;

Considérant que par délibération du 15 avril 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a retiré au Président l'exercice du droit de préemption urbain ;

Considérant que ce droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquiescer par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

Considérant que la commune de L'Hay-les-Roses a instauré trois périmètres d'intervention foncière pour promouvoir des opérations de restructuration urbaine cohérentes aux abords du centre-ville et de la future gare des trois communes ;

Considérant que, par convention, la commune a confié au SAF 94 l'acquisition et le portage des biens situés à l'intérieur de ces périmètres et qu'il convient, pour ce faire, de déléguer le droit de préemption à cet organisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil territorial, à la majorité des suffrages exprimés :

Déleque le droit de préemption urbain au SAF 94 dans les trois périmètres d'intervention foncière figurant au plan joint à la présente délibération ;

Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme ;

Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Fait à Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2017,
Extrait certifié conforme,
Le Président, Michel Laprêtre



Le président certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte. Celui-ci peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification eobu au publication.
Décision certifiée exécutoire
Transmise en sous-préfecture le 28 avril 2017
Publiée dans le recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Territorial 12 Grand-Orly Seine Bièvre

Delibération n°2017-04-15_562
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

4/4



Séance ordinaire du conseil territorial du 25 septembre 2018
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2018-09-25_1171
L'Hay-les-Roses - Délégation du droit de préemption
urbain au Syndicat d'Action Foncière 94
sur le périmètre d'intervention foncière
"Chevreuil - Paul Vaillant Couturier"

Etablissement
 Public Territorial

L'an deux mille dix-huit, le 25 septembre à 19h20 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Lepretre, sur convocation individuelle en date du 19 septembre 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A. donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nedjda	X		P
Vitry-sur-Seine	M	AFFLATET	Alain	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphane	Abs		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	X		P
Orly	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	X		P
Orly	M	ATLAN	Thierry	X		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Pierre Buffloch	P
Vitry-sur-Seine	M	BELL-LOCH	Pierre	X		P
La Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	Jean-Luc Laperret	P
Savigny-sur-Orge	M	BENETAU	Sébastien	X		P
Vitry-Châtillon	M	BERENGER	Jérôme	Repr.	Arlette Marina	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	Fabienne Lefèvre (2)	P
Thiais	M	BELCHER	Daniel	X		P
Vitry-sur-Seine	M	BOURJAC	Jean-Marc	Repr.	Sarah Tallioze	P
Ivry-sur-Seine	M	BOUYSSOU	Philippe	X		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lise	Abs		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	BOYER	Alexandra	X	(1)	P
Arcueil	M	BREULLER	Daniel	Repr.	Jacques Perreux	P
Rungis	Mme	CASEL	Catherine	Abs		P
Vitry-sur-Seine	Mme	CHARRÉSSON	Raymond	Repr.	Nathalie Lator	P
France	Mme	CHAVANON	Marie	X		P
Vitry-sur-Seine	M	CHOCOT	Salem	X		P
Ivry-sur-Seine	M	CHIEGA	Pierre	X		P
Gennevilliers	Mme	DAUMIN	Stéphane	Repr.	Audr. Deuzar	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	X		P
Ivry-les-Roses	M	DEGROUY	Clément	X		P
Thiais	M	DELLAGNOLA	Richard	X		P
Chevaly-Lieu	M	DELUCHAT	André	X		P
Chilly-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	X		P
Chilly-le-Roi	M	DIGUET	Patrice	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNIER	Nathalie	X		P
France	M	DOMPS	Richard	X		P
Althuis-Mons	M	DUMAINE	Juan	Abs		P
Cachan	M	FOULON	Jacques	X		P
Villeneuve le-Roi	M	GAGHEPAN	Prascal	X		P
Villeneuve-St-Georges	M	GAUDIN	Philippe	X		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	X		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X	Christine Jambot (2)	P
Villjuif	M	GIRARD	Dominique	Repr.	Patrice Sac	P
Villeneuve le-Roi	M	GONZALES	Dolér	X		P
Alton-sur-Seine	M	GRILLON	Eric	X		P
Villjuif	Mme	GRIYOT	Anne	Abs		P

1171

1/5

ALTON-SUR-SEINE [ACQUEL] [Mme MONS] [CACHAN] [CHEVALY-LIEU] [CHILLY-LE-ROI] [FRANCE] [GENEVILLIERS] [IVRY-SUR-SEINE] [IVRY-LES-ROSES] [JAMBOT] [LAUREN] [MONTREUIL] [MORANGIS] [ORLY] [PARAY-VILLE-POSTE] [RANGIS] [SAVIGNY-SUR-ORGE] [THAIS] [VALANTON] [VALLEUIL] [VILLeneuve-LE-ROI] [VILLeneuve-SAINT-GEORGES] [VITRY-CHATELON] [VITRY-SUR-SEINE]

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A. donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	M	GUETTO	Daniel	X		P
Chilly-le-Roi	X	GUELLAUME	Olivier	Repr.	Dider Gontiers	P
Villeneuve le-Roi	Mme	HAMID	Sonia	X	Maria Chavron	P
France	M	HEBLING	Diana	X		P
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	X		P
Chilly-le-Roi	M	ID ELOUALI	Ali	X		P
Orly	Mme	JANODET	Christine	X		P
L'Hay-les-Roses	M	JANBRUN	Vincent	X		P
Vitry-sur-Seine	M	KENNEDY	Jean-Charles	Repr.	Michel Lepretre	P
Paray-Ville-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	X		P
Le Kremlin-Bicêtre	M	LAURENT	Jean-Luc	X		P
Villjuif	M	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	Elie Yobouet	P
Cachan	M	LE BOUILLOINNEC	Jean-Yves	Repr.	Hélène Du Commarmond	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEVRE	Fabienne	X		P
Vitry-sur-Seine	M	LEPRETRE	Michel	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	Pierre Chieles	P
Villjuif	M	LEPETZ	Alex	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	X	Sophie Monier (2)	P
Ivry-sur-Seine	M	MARCHAND	Romain	X		P
Thiais	Mme	MARCHEUX	Virginie	X		P
Savigny-sur-Orge	M	MEINHORN	Eric	Repr.	Daniel Guetto	P
Vitry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arlette	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTEUR	Sylvie	X		P
France	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laetitia	Abs		P
le Kremlin-Bicêtre	M	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		P
Moranga	M	NOURY	Pascal	X		P
Chilly-le-Roi	M	PANETTA	Tonino	Repr.	Eric Orlan	P
Villjuif	M	PERILLAT-BOTTONNET	Franck	Abs		P
Vitry-sur-Seine	M	PERREUX	Jacques	X		P
Jouy-sur-Orge	M	PERRICHOND	Michel	Repr.	Roger Auz	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	X		P
Althuis-Mons	M	PETITIN	Pascal	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Mme	Abs		P
Jouy-sur-Orge	M	REDA	Rubin	X		P
Chilly-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	X		P
Althuis-Mons	Mme	ROGER	Christine	X		P
Althuis-Mons	M	SAC	Patrice	X		P
Vitry-Châtillon	M	SAUERBACH	Laurent	X		P
Thiais	M	SEGURA	Pierre	X		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURO	Françoise	X		P
Ivry-sur-Seine	M	TAGZOUT	Mourad	Abs		P
Vitry-sur-Seine	Mme	TALLEBOIS	Sarah	X		P
Vitry-sur-Seine	M	THAMI	Hocine	Abs		P
Gennevilliers	Mme	TOROUJMAN	Patricia	Repr.	Patrice Doulet	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRINES-LEGRAM	Carole	X		P
Villjuif	M	VIDAL	Philippe	Repr.	Alain Lipniz	P
Vitry-Châtillon	M	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	Jean-Marie Szarzbach	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOLCZKOWSKI	Bociana	Repr.	Philippe Boussac	P
Villjuif	M	YEBOUET	Elie	X		P

(1) Article 1162 (2) Révisé 1165 (3) article 1161

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

N° de délibération	Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire		92
	Présents	Absents	
1121 à 1151	57	10	25
1152	58	9	25
1153 à 1160	56	9	27
1161 à 1177	57	9	26

2/5

ALTON-SUR-SEINE [ACQUEL] [Mme MONS] [CACHAN] [CHEVALY-LIEU] [CHILLY-LE-ROI] [FRANCE] [GENEVILLIERS] [IVRY-SUR-SEINE] [IVRY-LES-ROSES] [JAMBOT] [LAUREN] [MONTREUIL] [MORANGIS] [ORLY] [PARAY-VILLE-POSTE] [RANGIS] [SAVIGNY-SUR-ORGE] [THAIS] [VALANTON] [VALLEUIL] [VILLeneuve-LE-ROI] [VILLeneuve-SAINT-GEORGES] [VITRY-CHATELON] [VITRY-SUR-SEINE]

Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, réforme l'article L211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLU approuvé à l'échelle du territoire ;
- accordant à la MCP la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définit (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain)

Depuis le 28 janvier 2017, seul le Conseil territorial est compétent pour préempter. Les communes, maires ou leurs délégataires du DPU ne sont plus en mesure d'en faire usage.

Ainsi, afin de pouvoir exercer ce droit avant de le déléguer le cas échéant aux communes, aux opérateurs fonciers et aménageurs, un droit de préemption urbain simple a été instauré par délibération en date du 28 février 2017, à l'échelle de l'ensemble des communes composant l'EPT et couvertes par un document d'urbanisme approuvé.

Selon l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain peut être délégué (mais ne peut pas être subdélégué). Conformément au principe de « coopérative de villes » inscrit dans la charte de gouvernance de l'EPT, il est proposé de restituer aux communes ou à leurs partenaires en matière d'intervention foncière leur capacité à agir en matière de DPU.

Par délibération n°561 du 15 avril 2017, le Conseil Territorial a délégué à la commune de L'Hay-les-Roses son droit de préemption simple sur l'ensemble du territoire, excepté sur 3 périmètres d'intervention foncière dans lesquels le DPU a été délégué au Syndicat d'action foncière du Val de Marne (SAF 94) par délibération n°562 du 15 avril 2017.

Par délibération du 17 mai 2018, la commune de L'Hay-les-Roses a créé un nouveau périmètre d'intervention foncière « Chevreuil-Thirard » pour lequel une convention a été signée avec le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne (SAF 94) pour l'acquisition et le portage des biens fonciers. Ce périmètre est composé de 9 parcelles représentant 5 114m² et se situe dans le prolongement du périmètre existant « Thirard - Paul Vaillant Couturier ». Tout comme ce dernier, il est destiné à promouvoir des opérations de reconstruction cohérentes capables d'apporter ou de renforcer la mixité urbaine (logements et activités) à proximité du centre-ville. Il s'agit pour la commune de réaliser, le long d'un grand axe de circulation, une opération de reconstruction des parcelles en favorisant le développement ponctuel de l'offre de logement, l'animation des voies par l'installation de commerces de proximité et la définition de formes et de gabarits propres à valoriser l'identité de l'îlot.

Les acquisitions des parcelles situées à l'intérieur de ce périmètre pourront se faire soit par voie amiable, soit par voie de préemption. A cet effet, il est proposé de déléguer au SAF 94 le droit de préemption instauré par délibération du 28 février 2017, dans ce nouveau périmètre d'intervention foncière « Chevreuil-Paul Vaillant Couturier » figurant au plan joint à la présente.

A noter que les déclarations d'intention d'aliéner seront toujours réceptionnées en main.

DELIBERATION

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-6 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

1171

3/5

ARLON SUR SEINE (ARCUEIL)ATHIS MOIS (CACHAM)CHEVILLY LARUE (CHOISY-LE-ROI)PRELIMES (GENTILLY)IVRY SUR SEINE (JAVOY SUR ORGE) L'HAY-LES-ROSES (LE KREMLIN BICETRE) (MORANDS)ORLY (D'AVY VIELLE POSTE) (RANGIS)SAVIGNY SUR ORGE (THAMIS) VALENTIN (VILLEJUIF)VILLENEUVE LE ROI (VILLENEUVE-SAINT-GEORGES) (VITRY-CHATELON) (VITRY SUR SEINE)

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desolites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L211-1 et R211-1 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L212-2, 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanents ;

Vu les statuts de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2016-09-26-254 du 26 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Hay-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-15-561 du 15 avril 2017 déléguant le Droit de préemption urbain simple à la commune de L'Hay-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de L'Hay-les-Roses en date du 17 mai 2018 créant le périmètre d'intervention foncière « Chevreuil-Paul Vaillant Couturier » ;

Vu la convention d'étude et d'actions foncières pour le périmètre « Chevreuil-Paul Vaillant Couturier » signée entre le SAF 94 et la commune de L'Hay-les-Roses le 11 juin 2018 ;

Considérant que par délibérations du 28 février 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit au Président de l'EPT ;

Considérant que ce droit de préemption peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquiescer par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et situés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;

Considérant que la commune de L'Hay-les-Roses a instauré un périmètre d'intervention foncière « Chevreuil-Paul Vaillant Couturier » pour promouvoir des opérations de reconstruction urbaine cohérentes aux abords du centre-ville ;

Considérant que, par convention, la commune a confié au SAF 94 l'acquisition et le portage des biens situés à l'intérieur de ce périmètre et qu'il convient, pour ce faire, de déléguer le droit de préemption à cet organisme ;

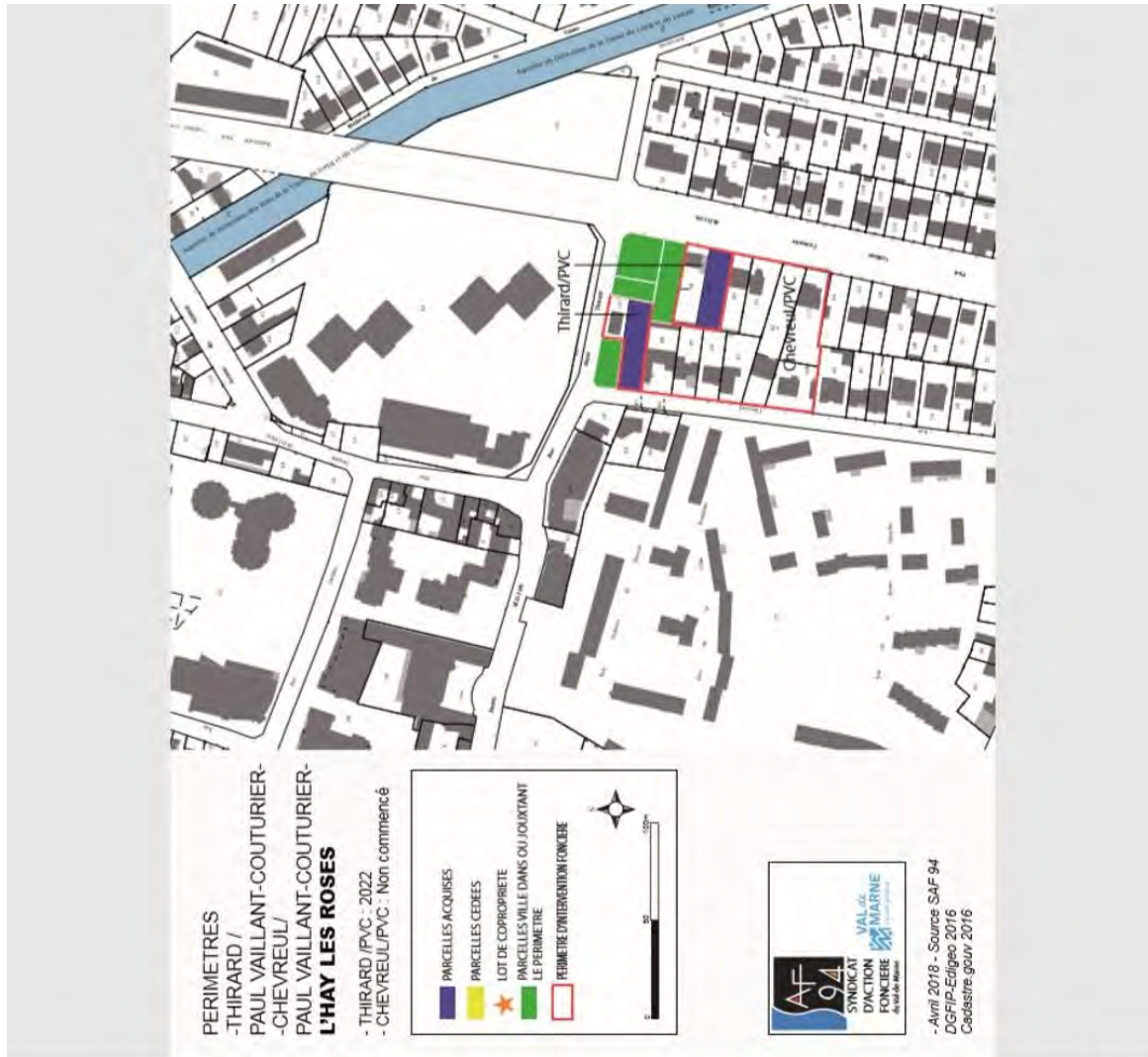
Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

1171

4/5

ARLON SUR SEINE (ARCUEIL)ATHIS MOIS (CACHAM)CHEVILLY LARUE (CHOISY-LE-ROI)PRELIMES (GENTILLY)IVRY SUR SEINE (JAVOY SUR ORGE) L'HAY-LES-ROSES (LE KREMLIN BICETRE) (MORANDS)ORLY (D'AVY VIELLE POSTE) (RANGIS)SAVIGNY SUR ORGE (THAMIS) VALENTIN (VILLEJUIF)VILLENEUVE LE ROI (VILLENEUVE-SAINT-GEORGES) (VITRY-CHATELON) (VITRY SUR SEINE)



PERIMETRES
 -THIRARD /
 -PAUL VAILLANT-COUTURIER-
 -CHEVREUL/
 -PAUL VAILLANT-COUTURIER-
L'HAY LES ROSES
 - THIRARD /PVC : 2022
 - CHEVREUL/PVC : Non commencé

PARCELLES ACQUISES
 PARCELLES CEDÉES
 LOT DE COPROPRIÉTÉ
 PARCELLES VILLE DANS OU JOUXTANT LE PÉRIMÈTRE
 PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION CONCIBÉE



- Avril 2018 – Source SAF 94
 DGFIP-Edigeo 2016
 Cadastre gouv 2016

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide de donner délégation du droit de préemption urbain au SAF 94 dans le périmètre d'intervention foncière "Chevreul-Paul Vaillant Couturier" figurant au plan joint à la présente délibération.
2. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLU de la commune de L'Hay-les-Roses conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 83

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 3 octobre 2018 ayant été affichée le 3 octobre 2018



A Choisy-le-Roi le 3 octobre 2018
 Le Président
 Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification émise sa publication.

1171

5/5

AILLOH-SUR-SEINE|ARGUEL|ATHIS-MONTS|CACHAN|CHEVILLY-LARUE|CHOISY-LE-ROI|PREMES|GENTILLY|HURY-SUR-SEINE|JUVISY-SUR-ORBE|L'HAY-LES-ROSES|LE MREMIN|BICÈTRE|HOMANGES|ORVILLE|PARAY-VEILLE-POSTE|JURASSY|SAVIGNY-SUR-ORBE|THIAIS|VALENTINO|VILLECAMP|VILLENEUVE-LE-ROI|VILLENEUVE-SAINTE-GEORGES|VITRY-COMTE|VITRY-SUR-SEINE



Établissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1698
L'Hay-les-Roses – Délégation du droit de préemption
urbain renforcé à Effage Aménagement sur le
périmètre de la ZAC Entrée de ville – Paul Hochart

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vity-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprière, sur convocation Individuelle en date 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénoms	Partis	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vity-sur-Seine	M.	AFFLATY	Alan	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Satchalia	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	A
Vity-sur-Seine	M.	APPROAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Villetich	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vity-sur-Seine	M.	BELL-LOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Samah	Repr.		
Savigny-sur-Orge	M.	BENETAU	Sébastien	Abs		
Vity-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tréme	A
Thiais	M.	BEUCHER	David	Repr.	M. Sigaux	P
Vity-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		
Vity-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		
Arrouville	Mme	BREULLER	Danielle	Abs		
Rungis	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Vity-sur-Seine	Mme	CHARRESON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Mme	Repr.	Mme Baud	P
Vity-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Vity-sur-Seine	M.	CHESA	Pierre	P		P
Gennevilliers	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	C
Clichy-Les-Roses	Mme	DAUMIN	Stephanie	P		A
Cachan	Mme	DE COMARON	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
Thay-les-Roses	M.	DECROUX	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marchais	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Clichy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Digeat	A
Clichy-le-Roi	M.	DROUET	Patrice	P		A
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Cachan	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		A
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GALOIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GEBAUD	Anne-Marie	Abs		
Arrouville	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villetich	M.	GRAND	Dominique	Repr.	M. Allan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Abion-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

1698

1/4

ABLON-SUR-SEINE (ARCELIS-MONS) | CACHAN (CHEVILLY-LARUE) | CHEVILLY-LARUE (CHEVILLE-RO) | FRESNES (GENTILY) | VITY-SUR-SEINE (LAINVILLE-SUR-ORGE) | L'HAY-LES-ROSES (LE KREMLIN-BICÊTE) | MORANGIS (ORLY) | MAYY-VIELLE-POSTE (RUNGIS) | SAVIGNY-SUR-ORGE (THAIS) | VALENTIGNY (VILLEAU) | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VITY-CHÂTILLON) | VITY-SUR-SEINE

Villetich	Mme	GRIVOT	Anne	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Clichy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Dixier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sahina	Abs		
Fresnes	M.	HELING	Denis	Abs		
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laura	Abs		
Clichy-le-Roi	M.	ID ELDOUALI	All	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Hay-les-Roses	M.	JEANERUN	Vincent	Abs		
Vity-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paris-Ville-Paris	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villetich	M.	LE BOUHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vity-sur-Seine	Mme	LEFEVRE	Fabienne	Abs		
Vity-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michaël	P		P
Vity-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villetich	M.	LIPETZ	Alain	Abs		
Vity-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Morbar	A
Vity-sur-Seine	M.	MARHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MELHORN	Eric	Abs		
Vity-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vity-sur-Seine	Mme	MONTOR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Lauroda	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprière	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Clichy-le-Roi	M.	PAIETTA	Touko	Abs		
Villetich	M.	PERBLAT-BOTTINET	Franck	Repr.	M. Foulon	A
Vity-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Vity-sur-Seine	M.	PERROMMAD	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Abion-sur-Seine	M.	PETITIN	Pascal	P		P
Vity-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Vity-sur-Seine	M.	REDA	Robin	Abs		
Clichy-le-Roi	Mme	RIFALD	Isabelle	Repr.	M. Boyjac	P
Abion-sur-Seine	Mme	ROBIER	Christine	Repr.	M. Pesson	P
Abion-sur-Seine	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Tallebois	P
Vity-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
Thiais	M.	SEGUIRA	Pierre	P		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Vity-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vity-sur-Seine	Mme	TALLEROS	Sarah	P		P
Vity-sur-Seine	M.	TMM	Hocine	P		P
Gennevilliers	Mme	TORJMAN	Patrick	P		P
Vity-sur-Seine	M.	VEYRINES-LEGRAND	Cécile	P		P
Villetich	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Vity-Châtillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Vity-sur-Seine	Mme	WOUCEHOWSKO	Buciana	Abs		
Villetich	M.	YEBOUT	Elie	Abs		

(1) A partir de la séance n° 1628 (2) A partir de la séance n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire		Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire	
N° de délibération	Présents	Absents	Abstentions
1625 à 1627	25	50	17
1628 à 1629	25	49	17
1630 à 1744	26	47	45

1698 2/4

ABLON-SUR-SEINE (ARCELIS-MONS) | CACHAN (CHEVILLY-LARUE) | CHEVILLY-LARUE (CHEVILLE-RO) | FRESNES (GENTILY) | VITY-SUR-SEINE (LAINVILLE-SUR-ORGE) | L'HAY-LES-ROSES (LE KREMLIN-BICÊTE) | MORANGIS (ORLY) | MAYY-VIELLE-POSTE (RUNGIS) | SAVIGNY-SUR-ORGE (THAIS) | VALENTIGNY (VILLEAU) | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (VITY-CHÂTILLON) | VITY-SUR-SEINE

Considérant que la société Efflage Aménagement a été désignée concessionnaire de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à l'Haj-les-Roses ;

Considérant la nécessité pour Efflage Aménagement de pouvoir exercer le droit de préemption urbain en vue de poursuivre les acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à l'Haj-les-Roses ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Délègue le droit de préemption urbain renforcé à Efflage Aménagement, concessionnaire de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à l'Haj-les-Roses, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC tel qu'annexé à la délibération.

2. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme de l'Haj-les-Roses conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme.

3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 30 – Contre : 2 – Abstentions : 12 – Ne prend pas part au vote : 1

La présente délibération est certifiée exacte, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2018 et publiée le 30 décembre 2018

A Vitry-sur-Seine le 26 décembre 2019
Le Président
MARC LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

1698

4/4

ARLON-SUR-SEINE (ARCO) | ATHIS-MORIS (CACHAN) | CHEVILLY-LARUE (CHOSTEL) | FRESNES (ENTILLY) | HAY-LES-ROSES (HAY-LES-ROSES) | HAY-LES-ROSES (LE KREMAN) | BICÈTRE (MONMORS) | ORLY (PARAY-VIELLE-POITE) | HANAS (PARAY-SUR-ORLY) | THAIS (VALENTON) | VILLEAUPT | VILLENEUVE-LE-ROI (VILLENUEVE-SAINTE-GEROISE) | VITRY-CRÉTILLON (VITRY-SUR-SEINE)

Exposé des motifs

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en transférant de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU) aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT). Dès lors, seul l'EPT est compétent pour préempter.

Sur le périmètre de la ZAC Paul Hochart, l'EPT a instauré un droit de préemption renforcé par délibération n°2017-02-28-437 du 28 février 2017 et l'a délégué, par la même délibération à SADEV94, alors concessionnaire de la ZAC « Entrée de ville - Paul Hochart ».

La concession d'aménagement attribuée à SADEV94 a depuis été cédée. La délégation du droit de préemption a pris fin en même temps que la clôture de cette dernière.

En date du 29 juin 2019, le Conseil territorial a désigné la société Efflage Aménagement en tant que nouveau concessionnaire de la ZAC « Entrée de ville - Paul Hochart ».

L'article L.213-3 du code de l'urbanisme prévoit que les Etablissements Publics Territoriaux peuvent déléguer le droit de préemption à un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haj-les-Roses en date du 7 novembre 2019, et afin de permettre au concessionnaire de la ZAC d'agir en matière de DPU, il convient donc de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à la société Efflage Aménagement, nouveau concessionnaire de la ZAC "Entrée de ville-Paul Hochart".

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-8 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-2 et L.213-3 ;

Vu la délibération n°2016-09-26-264 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de l'Haj-les-Roses ;

Vu la délibération n°2017_02_28_437 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 28 février 2017 restaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" et déléguant l'exercice de ce droit à Saddev 94 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de l'Haj-les-Roses en date du 28 juin 2016 relative à la clôture de la concession d'aménagement attribuée à Saddev 94 pour l'aménagement de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" ;

Vu la délibération n°2019-06-26-1630 du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 29 juin 2019 attribuant la nouvelle concession de la ZAC "Entrée de ville - Paul Hochart" à la société Efflage Aménagement ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de l'Haj-les-Roses en date du 7 novembre 2019 ;

Considérant que l'article L.213-3 du code de l'urbanisme prévoit que les Etablissements Publics Territoriaux peuvent déléguer le droit de préemption à un concessionnaire d'une opération d'aménagement ;

1698

3/4

ARLON-SUR-SEINE (ARCO) | ATHIS-MORIS (CACHAN) | CHEVILLY-LARUE (CHOSTEL) | FRESNES (ENTILLY) | HAY-LES-ROSES (HAY-LES-ROSES) | HAY-LES-ROSES (LE KREMAN) | BICÈTRE (MONMORS) | ORLY (PARAY-VIELLE-POITE) | HANAS (PARAY-SUR-ORLY) | THAIS (VALENTON) | VILLEAUPT | VILLENEUVE-LE-ROI (VILLENUEVE-SAINTE-GEROISE) | VITRY-CRÉTILLON (VITRY-SUR-SEINE)

DELIBERATION

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;
- Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;
- Vu l'avis de la commission permanente ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;
- Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;
- Vu l'avis de la commission permanente ;
- Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au Journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;
- Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;
- Vu les articles L211-1 et R211-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;
- Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2016-09-26-254 du 26 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Hay-les-Roses ;
- Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2017-04-15-561 du 15 avril 2017 déléguant le Droit de préemption simple à la commune de L'Hay-les-Roses ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de la ville de L'Hay-les-Roses en date du 7 novembre 2019 créant deux périmètres de veille foncière « Paul Vaillant Couturier » et « Pointe du Calvaire».
- Considérant que par délibérations du 28 février 2017, l'Etablissement Public Territorial a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit au Président de l'EPT ;
- Considérant que cette préemption peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Considérant que la dérogation du droit de préemption urbain aux communes permet à celles-ci d'acquiescer par priorité dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, des terrains faisant l'objet de cessions et aliénés sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de ces plans ;
- Considérant que la commune de L'Hay-les-Roses a instauré deux périmètres de veille foncière "Paul Vaillant Couturier" et "pointe du Calvaire" pour promouvoir des opérations de restructuration urbaine cohérentes aux abords du centre-ville ;

1743

4/5

AR.ON.SUR.SEINE (ARCHEL) (ATHIS-MONS) (CACHAN) (CHEVILLY-LARUE) (CHOISY-LE-ROI) (FRESNES) (FONTENAY-SUR-SEINE) (JAVRY-SUR-ORSE) (L'AY-LES-ROSES) (LE PRELAI) (BOITRE) (MORANGIS) (ORLY) (PARAY-VIELLE) (POSTE) (RANGIS) (SANDRYN-SUR-ORSE) (THAIS) (VALENTIN) (VILLEJUIF) (VILLENEUVE-LE-ROI) (VILLENEUVE-SAINT-GEORGES) (VRY) (CHATELAIN) (VITRY-SUR-SEINE)

Exposé des motifs

- Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.
- La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au Journal officiel du 28 janvier 2017, réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :
- accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLU approuvé à l'échelle du territoire,
 - accordant à la MGP la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définit (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain)
- Depuis le 28 janvier 2017, seul le Conseil territorial est compétent pour préempter. Les communes, maires ou leurs délégataires du DPU ne sont plus en mesure d'en faire usage. Selon l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain peut être délégué (mais ne peut pas être subdélégué). Conformément au principe de « coopération de villes » inscrit dans la charte de gouvernance de l'EPT, il est proposé de restituer aux communes ou à leurs partenaires en matière d'intervention foncière leur capacité à agir en matière de DPU.
- Par délibération n°561 du 15 avril 2017, le Conseil Territorial a délégué à la commune de L'Hay-les-Roses son droit de préemption simple sur l'ensemble du territoire, excepté sur 3 périmètres d'intervention foncière dans lesquels le DPU a été délégué au Syndicat d'action foncière du Val de Marne (SAF 94) par délibération n°662 du 15 avril 2017.
- Par délibération du 17 mai 2018, la commune de L'Hay-les-Roses a créé un nouveau périmètre d'intervention foncière « Chevreuil-Thirard » pour lequel une convention a été signée avec le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne (SAF 94) pour l'acquisition et le portage des biens fonciers et a sollicité l'EPT pour qu'il délègue son droit de préemption au SAF sur ce secteur, ce qui a été acté par délibération n°1171 du Conseil territorial du 25 septembre 2018.
- Dans la continuité de la démarche engagée, la commune souhaite étendre ses moyens en matière de maîtrise foncière. A cet effet, le Conseil municipal du 7 novembre 2019 a décidé de créer deux périmètres de veille foncière avec l'EPFIF.
- Le premier de ces périmètres englobe l'ensemble des parcelles situées au sud du périmètre SAF "Chevreuil-PVC" pour lesquelles un risque de mutation a été identifié. Ce périmètre comporte 19 parcelles totalisant 7 737 m². Il permettra à la commune de disposer d'un regard sur l'ensemble de l'lot compris entre la rue Thirard, le boulevard Paul Vaillant Couturier, la rue des Tournelles et la rue de Chevreuil.
- Le deuxième périmètre proposé englobe les parcelles de l'lot de la pointe du calvaire dont 4 parcelles restent à maîtriser (parcelles cadastrées C 118, 119, 117 et 120). Cet lot, situé entre la rue Gabriel Péri, l'avenue du Général de Gaulle et la Vanoise avait fait l'objet d'une intervention foncière du SAF à l'issue de laquelle la commune s'était rendue propriétaire des 8 autres parcelles.
- Ce périmètre présente une surface de 2 305 m² dont 1099 m² restant encore à acquiescer. L'objectif est de s'assurer de la maîtrise totale de cet lot et de pouvoir imaginer une opération urbaine cohérente.
- Les acquisitions des parcelles situées à l'intérieur de ces deux périmètres pourront se faire soit par voie amiable, soit par voie de préemption. A cet effet, il est proposé de déléguer à l'EPFIF le droit de préemption instauré par délibération du 28 février 2017, dans ces nouveaux périmètres d'intervention foncière "Paul Vaillant Couturier" et "pointe du calvaire" figurant aux plans joints à la présente.
- Les déclarations d'intention d'aliéner seront toujours réceptionnées en mairie du lieu de situation du bien concerné.

1743

3/5

AR.ON.SUR.SEINE (ARCHEL) (ATHIS-MONS) (CACHAN) (CHEVILLY-LARUE) (CHOISY-LE-ROI) (FRESNES) (FONTENAY-SUR-SEINE) (JAVRY-SUR-ORSE) (L'AY-LES-ROSES) (LE PRELAI) (BOITRE) (MORANGIS) (ORLY) (PARAY-VIELLE) (POSTE) (RANGIS) (SANDRYN-SUR-ORSE) (THAIS) (VALENTIN) (VILLEJUIF) (VILLENEUVE-LE-ROI) (VILLENEUVE-SAINT-GEORGES) (VRY) (CHATELAIN) (VITRY-SUR-SEINE)

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Hay-les-Roses et l'EPFIF

ANNEXE L.1 - Périmètre de veille de « Pointe du Calvaire » référencé à l'article 4



Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Hay-les-Roses et l'EPFIF

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Hay-les-Roses et l'EPFIF

ANNEXE L.2 - Périmètre de veille de « Paul Vaillant Couturier » référencé à l'article 4



Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de L'Hay-les-Roses et l'EPFIF

Considérant que, par convention, la commune a confié à l'EPFIF l'acquisition et le portage des biens situés à l'intérieur de ce périmètre et qu'il convient, pour ce faire, de déléguer le droit de préemption à cet organisme ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand ;
 Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide de retirer, dans les périmètres de veille foncière "Paul Vaillant Couturier" et "Pointe du Calvaire" tels qu'annexés à la présente délibération, la délégation du droit de préemption urbain donnée au Maire de L'Hay-les-Roses par délibération du Conseil territorial du 15 avril 2017.
2. Décide de donner délégation du droit de préemption urbain à l'EPFIF dans les périmètres de veille foncière "Paul Vaillant Couturier" et "Pointe du Calvaire" figurant aux plans joints à la présente délibération.
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLU de la commune de L'Hay-les-Roses conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme.
4. Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de l'EPFIF Grand-City Seine Bléville, de la commune de L'Hay-les-Roses, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département. En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :
 - à M. le préfet du Val de Marne ;
 - aux directeurs départementaux des services fiscaux du Val de Marne et de l'Essonne ;
 - au président du conseil supérieur du notariat ;
 - à la chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance.
5. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle - 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
6. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 44 – Ne prend pas part au vote 1

A Vitry-sur-Seine, le 27 décembre 2019
 Le Président
 Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 27 décembre 2019 et publiée le 30 décembre 2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

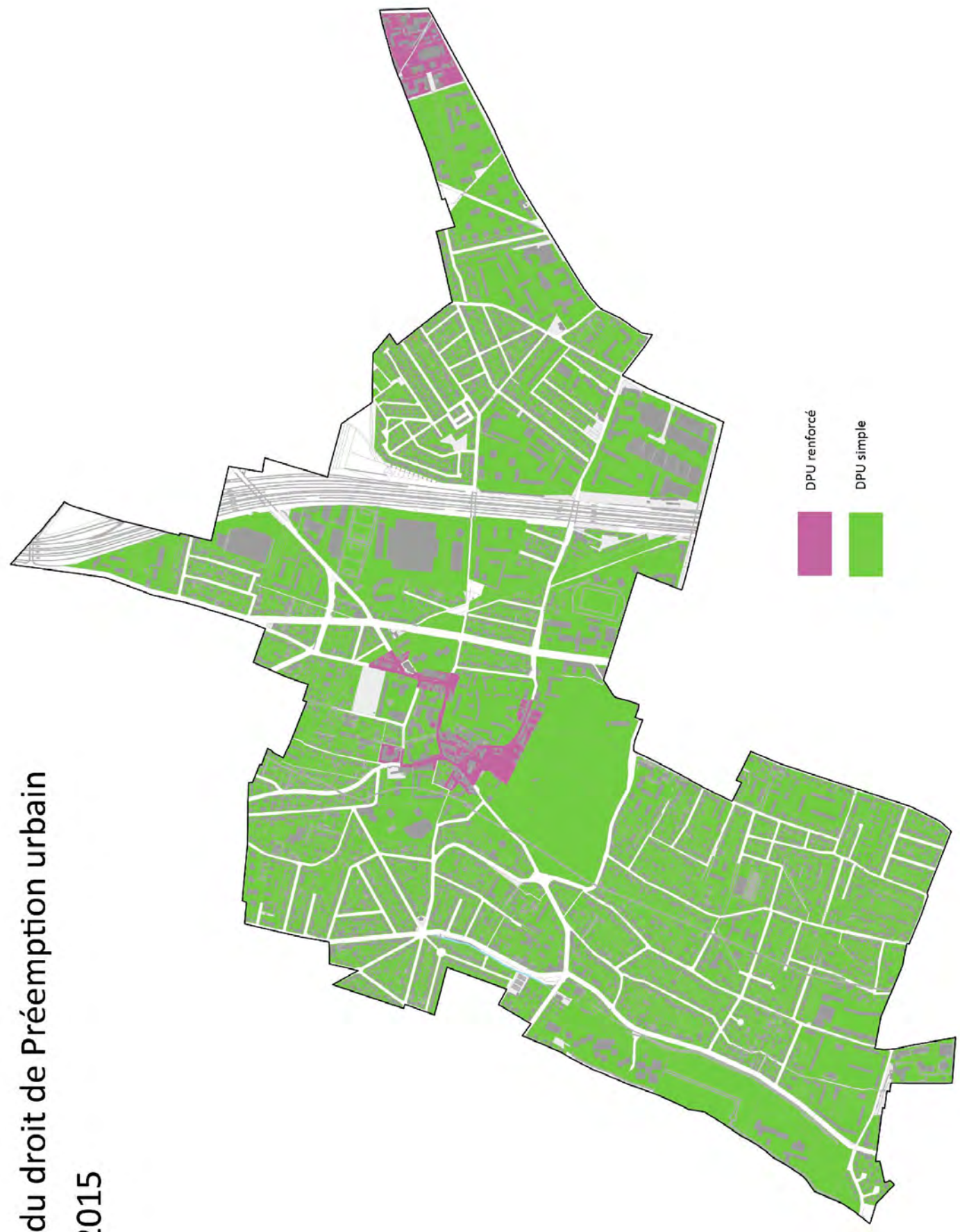
1743

5/5

MILON-SUR-SEINE (ARGUELLES-LES-BAINS) | CACHAN | CHEVALY-LA-RUE | CHOSY-LE-ROCH | FRESNES | GERTELLY | HAY-LES-ROSES | JAINVILLE-SUR-ORNE | L'HAY-LES-ROSES | LE GRAND-BUISSON | MONTAIGNEY-LEZ-TOURNAI | PANTY-SUR-ORNE | SAINT-DENIS-BOULEVARD | SAINT-DENIS-BOULEVARD | SAINT-DENIS-BOULEVARD | VALENTIGNY | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SUR-LOIRE | VITRY-SUR-SEINE

Carte du droit de Préemption urbain

Avril 2015



Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Séance ordinaire du conseil territorial du 15 avril 2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n°2017-04-15_563

Restauration du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du centre-ville de L'Hay-les-Roses et délégation de ce droit à la commune

Faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le mardi 11 avril a été annulé et de nouveau convoqué, le 15 avril 2017 à 9h00, les membres du conseil de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Michel Leprière, sur convocation individuelle en date du 11 avril 2017.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	Excusé	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACHTERGALLE	Nadège		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFLATÉ	Alain	X		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Ségolaine	X		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	X		
IVRY-SUR-SEINE	Madame	APPOULAIRE	Annie-Paule		X	
ORLY	Monsieur	ATAUAN	Thierry	X		
VALENTON	Madame	BAUD	Françoise		X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL-LOOCH	Pierre	X		
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENBELKACEM	Sarah	X		
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	X		
VIRY-CHATILLON	Monsieur	BERENGER	Jérôme	X		
ORLY	Madame	BESNIET	Natalie	X		F PERILLAT BOTTONNET
THIAIS	Monsieur	BEUCHER	Danielle	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	X		
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	X		Romain MARCHAND
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	X		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre	X		
ARCUEIL	Monsieur	BREUILLEUR	Danielle	X		
FRESNES	Monsieur	BRIDEY	Jean-Jacques	X		
VILLEJUIF	Madame	CASEL	Catherine	X		
RUNGIS	Monsieur	CHARRESSON	Raymond	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Berni	X		
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHIESA	Pierre	X		
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	COLLET	Béatrice	X		
GENTILLY	Monsieur	DAURET	Patrick	X		
CHEVILLY-LARUE	Madame	DALIMON	Stéphanie	X		André DELUCMAT
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Hélène	X		
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECRUDY	Clément	X		
THIAIS	Monsieur	DELL'AGHOLA	Ilchard	X		
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DELUCHAT	André	X		
CHOISY LE ROI	Madame	DESPRES	Catherine	X		
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice	X		Sylvie ALTMANN
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	DINNER	Nathalie	X		
FRESNES	Monsieur	DONNIPS	Richard	X		
ATHIS MONS	Monsieur	DUMANE	Julien	X		
CACHAN	Monsieur	FOLLON	Jacques	X		
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal	X		
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	GAUDIN	Philippe	X		
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie	X		
ARCUEIL	Madame	GILBERT-TEGON	Anne-Marie	X		
VILLEJUIF	Monsieur	GIRAUD	Dominique	X		Philippe VITAL
ABLON-SUR-SEINE	Monsieur	GRILLON	ERIC	X		
VILLEJUIF	Madame	GRIVOT	Annie	X		
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTO	Danielle	X		
CHOISY LE ROI	Monsieur	GUILLAUME	Dider	X		Patrice DIGUET
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	HAMID	Sakina	X		Béatrice COLLET

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
2, avenue Your Gagarine – 94400 VITRY-SUR-SEINE

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	Excusé	A donné pouvoir à
FRESNES	Monsieur	HEURLING	Denis	X		Jean-Jacques BRIDEY
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure	X		
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID ELOUALI	Ali	X		
ORLY	Madame	JANODET	Christine	X		Thierry ATLAN
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANBLUN	Vincent	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	X		Isabelle LORAND
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X		
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Frank	X		
CACHAN	Monsieur	LE BOUILONNEC	Jean-Yves	X		N-DÉ COMARMOND
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEVRE	Fabienne	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Leprêtre	X		
IVRY-SUR-SEINE	Madame	LESSENS	Evelyne	X		
VILLEJUIF	Monsieur	LUPKETZ	Alain	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LOHAND	Isabelle	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MARCHAND	Romain	X		
THIAIS	Madame	MARCHEUX	Virginie	X		
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MELHORN	Eric	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MERBINA	Aveline	X		S. WOJCIECHOWSKI
FRESNES	Madame	MONTEUR	Sybilie	X		
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	NOBIRA DA SILVA	Leandra	X		
MORANGIS	Monsieur	N-COLLE	Jean-Marc	X		
CHOISY LE ROI	Monsieur	NOURY	Pascal	X		
VILLEJUIF	Monsieur	PANITTA	Toniino	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERILLAT BOTTONNET	Franc	X		
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIEUX	Jacques	X		
VITRY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIMOND	Michel	X		
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Eloth	X		
ATHIS MONS	Monsieur	PELITIN	Marie	X		Pierre BELL'LOOCH
IVRY-SUR-SEINE	Madame	PIEDON	Robin	X		
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PIERON	Marie	X		
CHOISY LE ROI	Madame	REDA	Isabelle	X		
ATHIS MONS	Madame	RODER	Christine	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	SAC	Patrice	X		Pascal NOURY
THIAIS	Monsieur	SALERBACH	Laurent	X		
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	SEGURA	Pierre	X		
IVRY-SUR-SEINE	Madame	SOURD	Françoise	X		
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGZOUT	Mourad	X		Jacques FOLLON
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TALLEBOIS	Sarah	X		
GENTILLY	Monsieur	TAMM	Hocine	X		
PABAY-VELLE-POSTE	Madame	TODAMAN	Patrice	X		Patrice DAUDET
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	VIDERE	Alain	X		
VILLEJUIF	Madame	VITRINES-LEGRAN	Cécile	X		Hocine TAMM
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	VITAL	Philippe	X		
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VITAL	Jean-Marie	X		
VILLEJUIF	Monsieur	WOJCIECHOWSKI	Bożena	X		
VILLEJUIF	Monsieur	YERBOUET	Elie	X		

Secrétaire de Séance : Monsieur Raymond Charresson

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire		
2017-04-15	Présents	Abstents
	28	64
	Pouvoirs	Votants
	21	49
		92

Délibération n°2017-04-15_563
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (T12) dont le siège est à Vitry sur Seine ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au Journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Vu les articles L211-1, L211-4, R211-1 et R211-4 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 26 septembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de L'Hay-les-Roses ;

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Hay-les-Roses du 3 avril 2015 instaurant un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le secteur du centre-ville ;

Vu les délibérations du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017, retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

Considérant que l'article 102 (VII) de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté a transféré aux Établissements Publics Territoriaux créés en application de l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Considérant que le projet de reconstruction du centre-ville de L'Hay-les-Roses qui doit permettre des actions de requalification du bâti ancien nécessite que la commune puisse disposer de la compétence pour exercer le droit de préemption urbain ;

Considérant que le droit de préemption urbain simple exclut de son champ d'application les cessions suivantes : les aliénations de lots compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété suivant certaines modalités, les cessions de parts ou d'actions de sociétés suivant certaines modalités, les aliénations d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement et les cessions de la totalité des parts d'une SCI lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption ;

Considérant que le droit de préemption est dit renforcé parce qu'il a vocation à s'appliquer aux cas d'exemptions cités dans le considérant précédent ;

Considérant que la bâti traditionnel du centre-ville est essentiellement composé d'immeubles en copropriété ;

Délibération n°2017-04-15_563
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

3/4

Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Considérant que ces régimes juridiques sont susceptibles de faire obstacle à l'exercice du droit de préemption simple, en raison de ses exclusions, et donc de restreindre les possibilités de maîtriser par voie de préemption le bâti ancien du centre-ville ;

Considérant qu'il serait donc souhaitable de renforcer le droit de préemption en application de l'article L. 211-4 dernier alinéa ;

Considérant dans ces conditions qu'il convient pour l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre délimité sur le plan annexé à la présente délibération et de le déléguer à la commune en application de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que cette délégation du droit de préemption urbain renforcé portera sur l'ensemble des immeubles, opérations et aliénations visés aux articles L.213-1, L.213-1-1, L.213-1-2 et L.211-4 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil territorial, à la majorité des suffrages exprimés :

Instaure un droit de préemption urbain renforcé sur le secteur du centre-ville de L'Hay-les-Roses tel que délimité sur le plan ci-joint ;

Déleque à la commune de L'Hay-les-Roses le droit de préemption urbain renforcé de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à l'intérieur du périmètre délimité par le plan annexé à la présente délibération, et sur l'ensemble des immeubles, opérations et aliénations visés aux articles L.213-1, L.213-1-1, L.213-1-2 et L.211-4 du Code de l'urbanisme ;

Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Hay-les-Roses conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme ;

Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la commune de L'Hay-les-Roses durant un mois, ainsi qu'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à M. le Préfet du Val-de-Marne ;
- à M. le Préfet de l'Essonne ;
- à M. le Maire de L'Hay-les-Roses ;
- aux Directeurs départementaux des services fiscaux du Val-de-Marne et de l'Essonne ;
- au Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- à la Chambre du Carreau constituée près le Tribunal de Grande Instance.

Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Fait à Vitry-sur-Seine, le 19 avril 2017,
Extrait certifié conforme,
M. Le Président, Michel Leprêtre

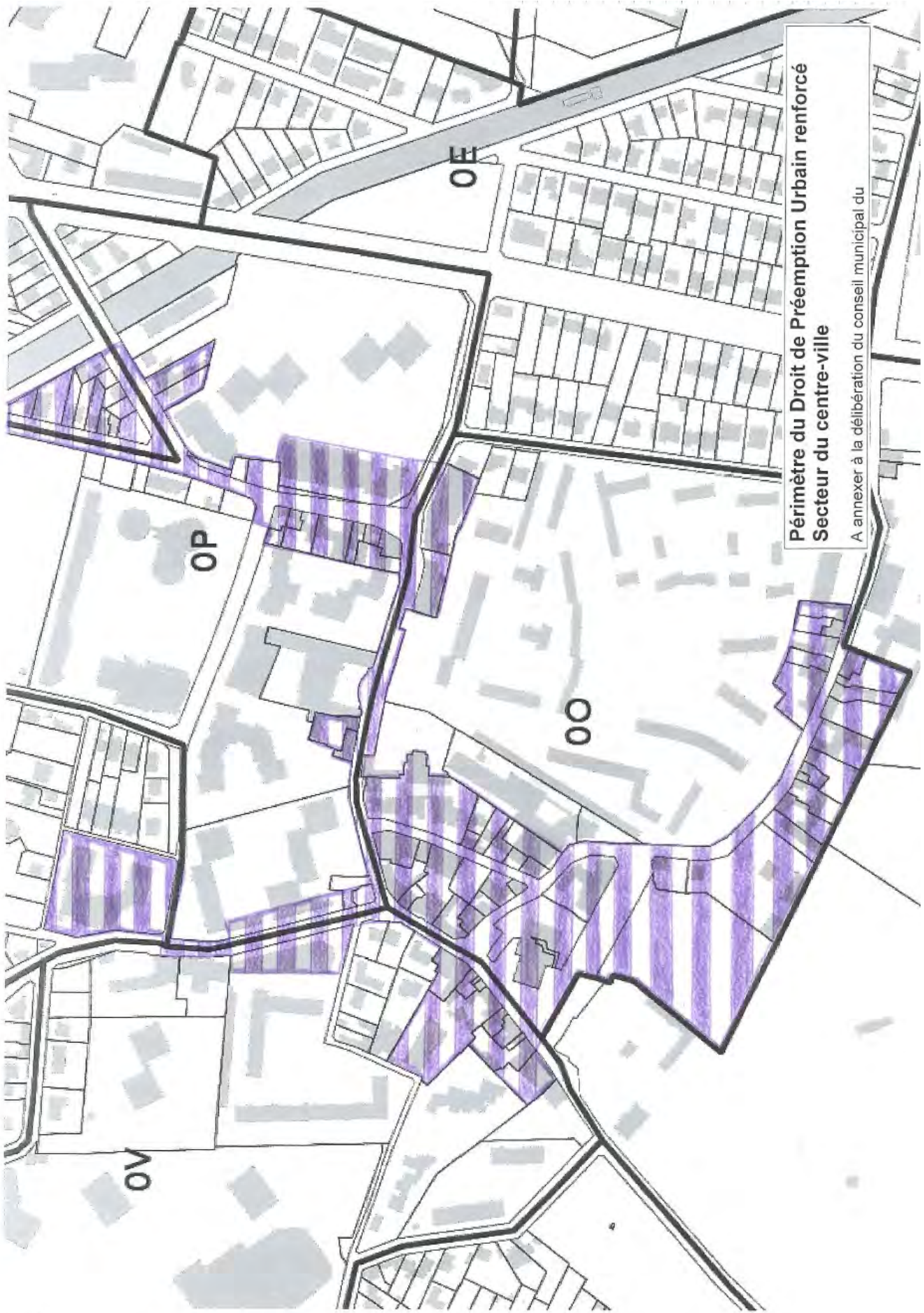


Le président certifie, sous sa responsabilité le caractère exactitude du présent acte. Celui-ci peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.
Décision certifiée exécutoire
Transmise en sous-préfecture le 28 avril 2017

Publiée dans le recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Territorial 12 Grand-Orly Seine Bièvre

Délibération n°2017-04-15_563
Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

4/4



7C3

**PERIMETRE DE SAUVEGARDE
DU COMMERCE ET DE
L'ARTISANAT DE PROXIMITE**

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
du 27/05/2015

Délibération n° 2 :

OBJET : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS
ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES
TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

-:-

L'an deux mille quinze, le vingt sept mai, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le vingt un mai, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

M. Vincent JEANBRUN, M. Fernand BERSON, Mme Françoise SOURD, M. Clément DECROUY, M. Pascal LESSELINGUE, Mme Danielle PETIT-VU, M. Daniel PIGEON-ANGELINI, Mme Mélanie NOWAK, Mme Gaëlle CREPIN, M. Daniel AUBERT, Mme Katherine GAVRIL, M. Patrick ANDROLUS, Mme Pascale LEMAIRE, Mme Elodie LEMAITRE, M. Bernard DUPIN, Mme Anne-Laurence DELAULE, M. Pascal PROVENT, M. Jean-Claude ROY, Mme Patricia FIFI, Mme Marine RENA Vand, Mme Myriam SEDDIKI, M. Mickael MARTIAL, M. Moncef BEN YAROU, M. Dominique SERVANTON, Mme Diane SCEMAMA, Mme Jacqueline GEYL, M. Stéphane COLONEAUX, Mme Yannick PIAU, Mme Milène COITOUX, M. Abdoulaye BATHILY, Mme Fabienne HEILBRONN, M. Christophe RYSER, Mme Sylvie BERLINE.

ETAIENT REPRESENTES :

Mme Karen CHAFFIN représentée par Mme Katherine GAVRIL.
M. Jocelyn LEPELLETIER représenté par M. Daniel PIGEON-ANGELINI.
Mme Laure HUBERT représentée par M. Patrick ANDROLUS.
Mme Jacqueline STAPHORST représentée par Mme Patricia FIFI.
M. Pierre BONHOMME représenté par M. Fernand BERSON.
M. Pierre COILBAULT représenté par Mme Jacqueline GEYL.

SECRETAIRE : Mme Marine RENA Vand.

.../...

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 MAI 2015

Direction de l'aménagement urbain

DELIBERATION N°2

OBJET : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment, l'article L2122-22.21,

VU les articles L 214-1 à L 214-3 du code de l'urbanisme permettant au Conseil municipal de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption,

VU la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et notamment l'article 58, donnant la possibilité aux communes d'exercer le droit de préemption lors de la cession des fonds artisanaux, commerciaux ou baux commerciaux,

VU le décret n°2007-1827 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, du 26 décembre 2007,

VU l'article R 123-13-4° du code de l'urbanisme,

VU la loi de modernisation de l'économie n°2008-776 du 04 août 2008 et notamment son article 101,

VU l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne en date du 11 mars 2015,

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Val-de-Marne en date du 22 avril 2015,

VU le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune de décembre 2014 réalisé par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val-de-Marne,

VU les plans du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat annexé à la présente délibération.

CONSIDERANT la volonté de la commune d'agir en faveur du développement économique de son territoire et d'œuvrer pour maintenir la diversité de son tissu artisanal et commercial de proximité.

CONSIDERANT son souhait d'accentuer ses efforts au niveau de deux polarités de proximité :

- Le centre-ville,
- Le Petit Robinson.

CONSIDERANT que le Conseil municipal dispose de la possibilité d'établir par délibération un droit de préemption au profit de la commune sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, en application de la loi n°2005-882 du 2 août 2005.

2/2

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE**

ARTICLE 1 : DECIDE d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que définit aux plans ci-annexés.

ARTICLE 2 : DECIDE d'établir, à l'intérieur de ce périmètre, un droit de préemption de la commune sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000m².

ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Maire à exercer au nom de la commune, le droit de préemption prévu à l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : DIT que conformément à l'article R.211-4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairie,
- une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 5 : DIT que conformément à l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise :

- au Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires,
- aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux,
- aux greffes des mêmes tribunaux,

ARTICLE 6 : DIT que conformément à l'article R123-22 du Code de l'Urbanisme la présente délibération et son périmètre seront reportés au Plan Local d'Urbanisme par une mise à jour.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : Unanimité

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le : 03 JUIN 2011

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : 03 JUIN 2011

Pour extrait conforme,

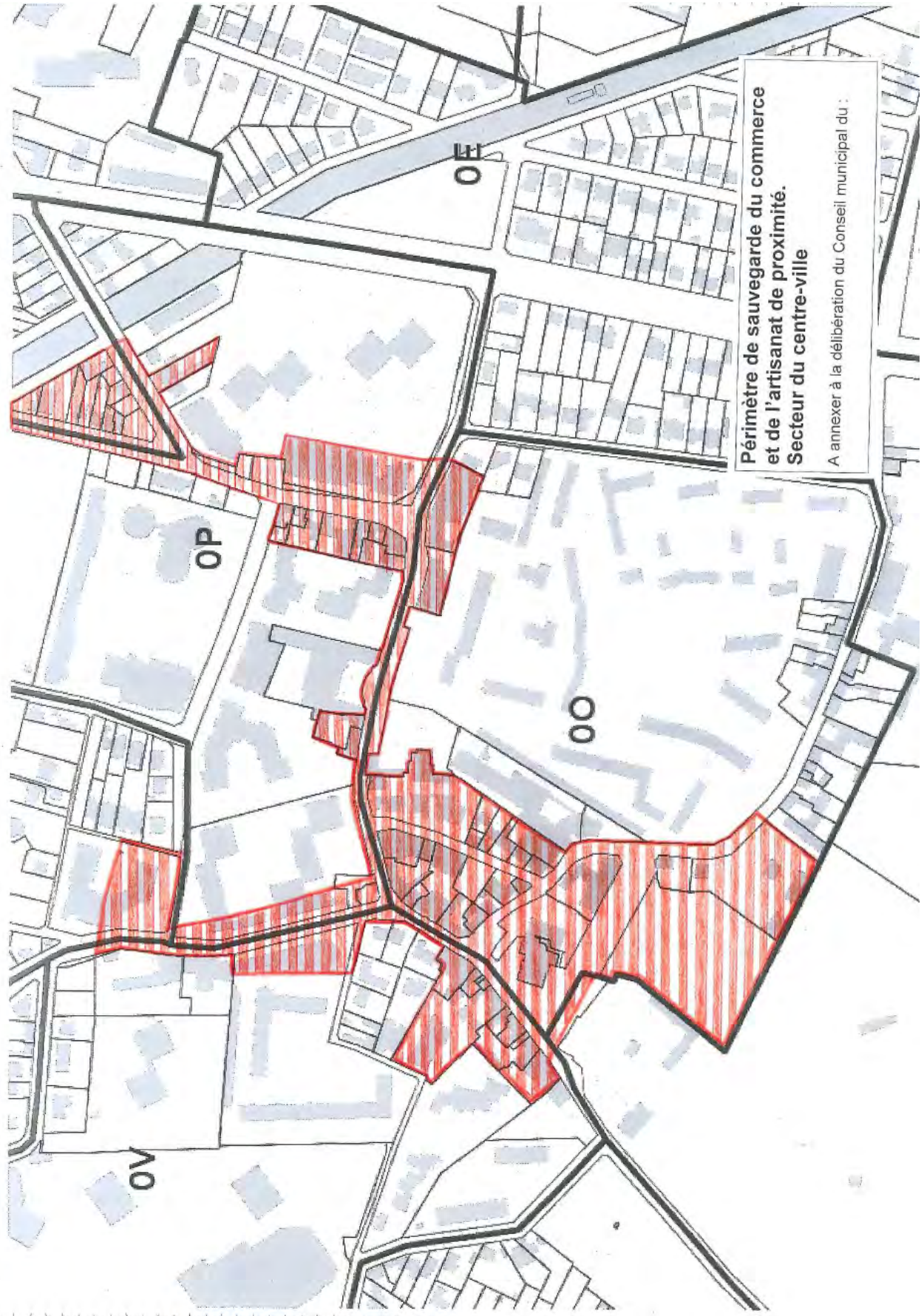


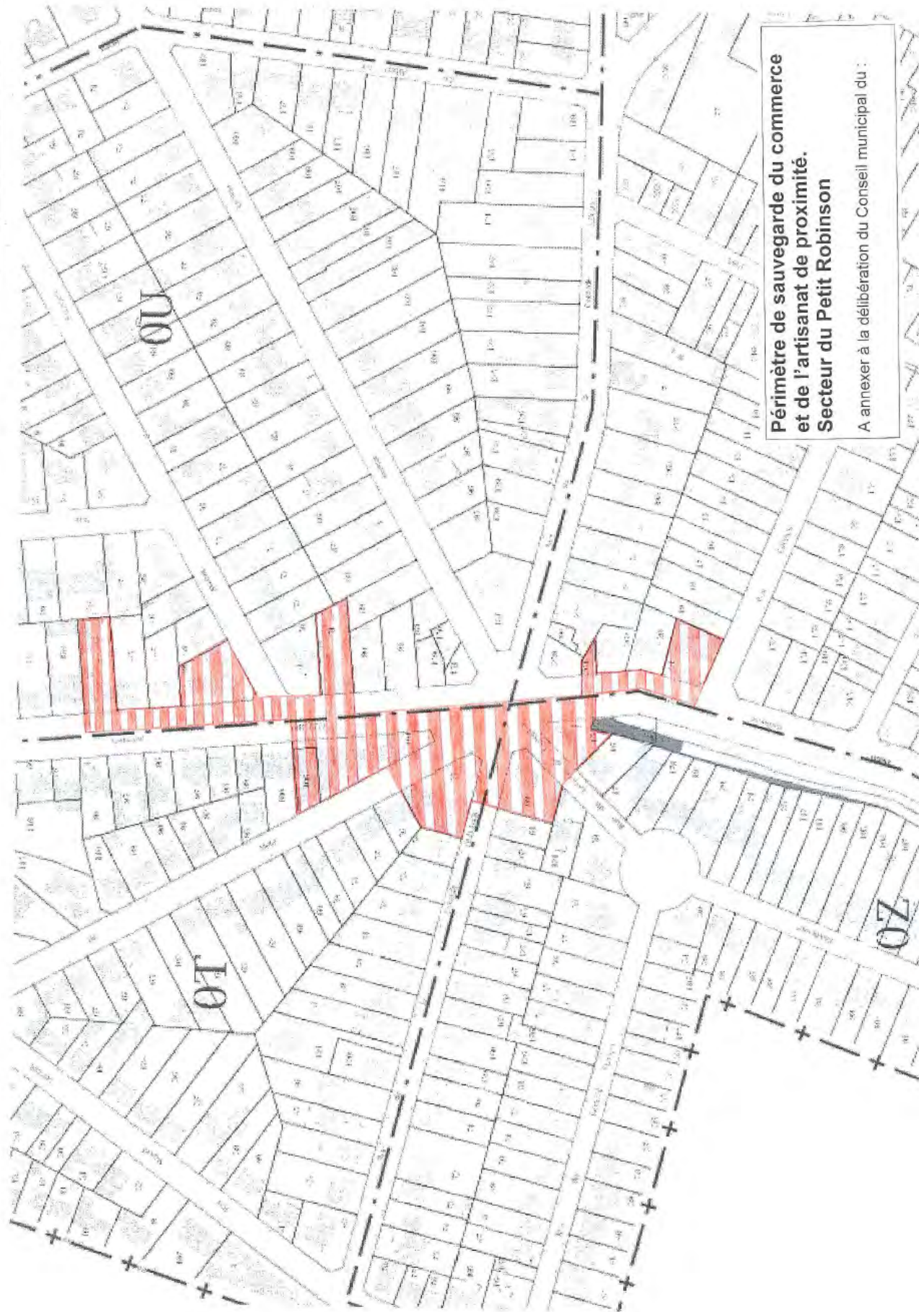
Monsieur Vincent JEANBRUN

Maire de L'Hay-les-Roses

Conseiller départemental du Val-de-Marne

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.





Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
Secteur du Petit Robinson
A annexer à la délibération du Conseil municipal du :

7C4

**PLAN DE DELIMITATION DE LA
ZAC « ENTREE DE VILLE
PAUL-HOCHART »**



PERIMETRE DE LA ZAC ENTREE DE VILLE PAUL HOCHART



PLAN LOCAL D'URBANISME

7C9 DELIBERATIONS SUR LA TAXE D'AMENAGEMENT

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 29 NOVEMBRE 20121

Délibération n° : 1

OBJET : ADOPTION DU TAUX DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT.

:-

L'an deux mille onze, le 29 novembre, le Conseil Municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le 23 novembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Patrick SEVE, Maire de l'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick SEVE, M. Pierre COILBAULT, Mme Yannick PIAU, Mme Jacqueline GEYL, M. Dominique MERLE, Mme Sophie HASQUENOPH, Mme Nicole BICHAREL, Mme Françoise AUMAITRE-LOPATA, M. Patrick BOURDON, Mme Mireille MURA-SALAÜN, M. Denis HOCHSTETTER, Mme Annie BESNIER, M. Gérard DELACOUR, Mme Sylvie BERLINE, M. Alain DUTEMPLE, M. Jean-Pierre CHARRE, M. Hervé NIOX-CHÂTEAU, Mme Noëlle DUCROUX, M. Christian CHAIA, Mme Christine PUND (arrivée à 18h36), M. Bruno ROUYER, M. Abdoulaye BATHILY, M. Bernard GITLER, Mme Danièle BERARD, M. Jacques YVARIS, M. Fernand BERSON, M. Jean-Claude GARNIER, Mme Françoise SOURD, Mme Jeannine VIAUD-LE-NEONARD.

ETAIENT REPRESENTES :

M. Stéphane COLONEAUX, représenté par M. HOCHSTETTER
M. Bernard DELIANCOURT, représenté par Mme GEYL
Mme Anne D'HERVE, représentée par M. BATHILY
Mme Milène COITOUX, représentée par M. COILBAULT
Mme Sonia VEBOBE, représentée par Mme BICHAREL

ABSENTE :

Mme Houria BOUDACHE

SECRETAIRE :

M. Abdoulaye BATHILY

.../...

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 NOVEMBRE 2011

Direction de l'aménagement urbain

DELIBERATION N° 1

OBJET : **ADOPTION DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

LE CONSEIL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment, l'article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme notamment, ses articles L 331-1 et suivants et L 331-14 et suivants ;

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE**

ARTICLE UNIQUE : DECIDE d'instituer sur l'ensemble du territoire communal, le taux de la taxe d'aménagement à 5%.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Votes	Pour : 34
--------------	------------------

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 35

La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le : **03 DEC. 2011**

Et ayant fait l'objet d'un affichage le : **03 DEC. 2011**

Pour extrait conforme

Patrick SEVE

Ancien Député

Maire de L'Hay-les-Roses

Vice-président de l'agglomération de Val de Bièvre.



Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

COMMUNE DE L'HAY-LES-ROSES

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
du 9 novembre 2017

Délibération n°9

OBJET : FONCIER : INSTAURATION D'UN SECTEUR DE TAXE D'AMENAGEMENT
MAJOREE SUR LE SECTEUR "GARE DES TROIS COMMUNES"

-:-

L'an deux mille dix-sept, le neuf novembre, le Conseil municipal de L'Hay-les-Roses, légalement convoqué le deux novembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Vincent JEANBRUN, Maire de L'Hay-les-Roses.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Vincent JEANBRUN, Monsieur Fernand BERSON, Madame Françoise SOURD, Monsieur Clément DECROUY, Madame Karen CHAFFIN, Monsieur Pascal LESSELINGUE, Madame Anne-Laurence DELAULE, Monsieur Daniel PIGEON-ANGELINI, Madame Mélanie NOWAK, Monsieur Bernard DUPIN, Monsieur Daniel AUBERT, Madame Katherine GAVRIL, Monsieur Patrick ANDROLUS, Madame Laure HUBERT, Monsieur Pascal PROVENT, Monsieur Jean-Claude ROY, Madame Patricia FIFI, Madame Marine RENAVAND, Monsieur Dominique SERVANTON, Monsieur Luc PEYRE, Madame Florence LABANDJI, Monsieur Pierre COILBAULT, Madame Jacqueline GEYL, Madame Milène COITOUX, Monsieur Abdoulaye BATHILY, Madame Fabienne HEILBRONN, Monsieur Christophe RYSER

ETAIENT REPRESENTES :

Madame Myriam SEDDIKI représentée par par Anne-Laurence DELAULE
Madame Élodie LEMAITRE représentée par Karen CHAFFIN
Monsieur Michael MARTIAL représenté par Pascal LESSELINGUE
Monsieur Moncef BEN YAROU représenté par Dominique SERVANTON
Madame Jacqueline STAPHORST représentée par Mélanie NOWAK
Monsieur Pierre BONHOMME représenté par Katherine GAVRIL
Madame Diane SCEMAMA représentée par Marine RENAVAND
Madame Aurélie RAPICAULT représentée par Françoise SOURD
Monsieur Patrick LANCIA représenté par Luc PEYRE
Monsieur Stéphane COLONEAUX représenté par Christophe RYSER
Madame Yannick PIAU représentée par Fabienne HEILBRONN

ABSENTS NON REPRESENTES :

Mme Sylvie BERLINE

SECRETAIRE : Mme Marine RENAVAND

.../...

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 NOVEMBRE 2017

Service : Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

DELIBERATION N°9

OBJET : FONCIER : INSTAURATION D'UN SECTEUR DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LE SECTEUR « GARE 3 COMMUNES »

Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT

1- La Taxe d'aménagement

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée le 29 décembre 2010 par la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune s'effectue par le biais de la taxe d'aménagement (TA).

Cette taxe a pour enjeu de financer les actions et les opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- La gestion des espaces naturels,
- La diversité des fonctions urbaines,
- La satisfaction des besoins en équipements publics,
- Le fonctionnement des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement est établie sur les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation.

Elle s'applique aux demandes d'autorisation du droit des sols sur la base du calcul suivant :

Surface taxable créée en m² x valeur forfaitaire en € (valeur fixée annuellement par arrêté ministériel) x taux d'imposition.

La loi prévoit que les collectivités territoriales choisissent de fixer librement dans la limite d'un plafond, le taux qu'elles souhaitent appliquer sur leur territoire.

Le 29 novembre 2011, le Conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 5%.

L'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux municipal peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles ».

Le choix de porter la part locale de la taxe d'aménagement à un taux supérieur de 5% s'inscrit dans une logique de financement des équipements publics par les bénéficiaires. Aussi, la fixation d'un nouveau taux doit répondre au principe de lien direct et de proportionnalité entre les travaux réalisés et les opérations mises à contribution.

2- Fixation de la Taxe d'Aménagement majorée sur le secteur « Gare des 3 communes »

Sur notre commune, l'implantation de la future Gare des « trois communes » dans le prolongement sud de la ligne de métro n°14, entraînera un profond renouvellement urbain de l'ensemble du quartier.

Afin d'assurer la réalisation d'un ensemble urbain cohérent et de prévenir tout phénomène spéculatif entraînant une probable hausse des prix du foncier avec l'arrivée du métro, la Ville de L'Haÿ-les-Roses a engagé une réflexion globale d'aménagement sur les contours de la future gare.

Ainsi le PLU approuvé le 26/09/2016 identifie dans l'OAP « future gare du GPE », les abords immédiats de la gare comme secteur à potentiel important de mutabilité. Afin d'accompagner cette mutation, l'ensemble des parcelles contigües aux voies de Bicêtre et des Marguerites ont été classées en zone UB, permettant ainsi d'adapter leur potentiel de constructibilité. Par ailleurs, pour répondre aux nouveaux besoins liés à la circulation qui va être générée sur ce secteur, la rue des Marguerites fait l'objet d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de sa voie.

De plus, par délibération du 7 juillet 2016 et du 15 décembre 2016, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer des conventions d'étude et d'action foncière avec le Syndicat mixte d'action foncière du Val de Marne (SAF94) portant sur deux périmètres à proximité de la gare : le périmètre « Gare trois communes » et le périmètre « Chevilly-Bicêtre ».

Ces opérations témoignent de la forte mutabilité de ce quartier et de la nécessité pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses d'anticiper le coût lié à la réalisation des équipements publics qui seront nécessaires à la vie quotidienne des futurs habitants.

Afin d'évaluer les coûts d'équipements publics, il est proposé de s'appuyer sur la base des premières études de programmation réalisées sur le périmètre du SAF « Gare trois communes » et de transposer cet échantillonnage à l'ensemble du périmètre délimité sur le plan ci-joint et pour lequel les règles de constructibilité s'inscrivent dans des rapports d'échelle similaires.

3- Evaluation des coûts sur l'îlot des 26 parcelles du périmètre d'intervention foncière « gare 3 communes ».

Faisant face à l'emplacement de la future gare, cet îlot délimité pour sa partie Nord par les rue Bicêtre, Lallier et Paul Hochart est composé de 26 parcelles pour une superficie de 13 861 m² (soit 300 logements).

D'ores et déjà, les premières études de programmation font état de la constructibilité suivante :

- Environ 17 900 m² de Surface de Plancher dédiés aux logements, soit environ 300 logements,
- Environ 1 400 m² de Surface de Plancher commerciale.

L'augmentation de population qui résulterait des programmes immobiliers sur ce secteur nécessiterait, a minima les aménagements ou création d'équipements publics suivants :

- La création d'une nouvelle voie de desserte des immeubles et de ses trottoirs : acquisition du foncier nécessaire à son emprise, réalisation des voies et réseaux.
- La création de classes supplémentaires au sein des écoles maternelles et élémentaires. La création de 300 logements, contre 31 existants aujourd'hui, est susceptible d'amener 48 nouveaux élèves (sur la base du ratio moyen de 0,18 enfants par logement) au sein des groupes scolaires et de nécessiter la construction de 2 classes supplémentaires.

Le coût des équipements publics à la charge de la Ville relatifs au renouvellement urbain de ce secteur est le suivant :

Aménagement	Délibération Conseil municipal taxe d'aménagement majorée		
	Investissement	Prise en charge	Investissement finançable
Voirie Réseaux Divers : chaussée (145 m de long et 6 m de large)	313 200,00	100%	313 200,00
Voirie Réseaux Divers : trottoirs et stationnement (145 m de long et 7,5 m de large)	326 100,00	100%	326 100,00
Acquisition foncière Voirie : emprise de 13,50 m de large sur 145 m	1 878 720,00	100%	1 878 720,00
Création de 2 classes scolaires (800 000 € TTC/classe - normes RT 2020 dont locaux annexes au fonctionnement du groupe scolaire)	1 200 000,00 €	100%	1 200 000,00
Total	3 718 020,00 €	100%	3 718 020,00

Au regard de cette première estimation, il apparaît que le coût des équipements publics (classes supplémentaires, voiries et réseaux divers) pour 100 m² de constructions de surface de plancher s'élève à 19 270€.

Sur la base du taux de la taxe d'aménagement fixé actuellement à 5% et sur la base de la constructibilité définie sur le secteur SAF « Gare trois communes », la taxe d'aménagement perçue par la Ville serait de 3 995 € pour 100 m² de surface de plancher construit, soit 22% du coûts des équipements publics.

Dès lors, afin que les futures opérations immobilières participent plus activement au financement des équipements publics, la ville a la possibilité d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. Selon le programme de constructibilité :

- Instaurer une taxe à hauteur de 10% permettrait de financer 44% des équipements publics prévus ;
- Instaurer une taxe à hauteur de 15% permettrait de financer 66% des équipements publics prévus ;

- Instaurer une taxe à son taux maximal de 20% permettrait de financer 88% des équipements publics prévus.

4- Application des ratios sur l'ensemble du périmètre délimité autour de la gare (plan joint)

Compte tenu de l'évolution pressentie autour de la gare, il convient d'appliquer l'échantillonnage calculé sur l'ensemble des secteurs mutables autour de la gare, conformément au plan ci-joint. Ce périmètre englobe, dans un rayon de 400m autour de la future gare les zones UB et UC du PLU et exclu les zones UD (pavillonnaire) dont le potentiel de mutabilité est moins fort ainsi que la zone UG qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine avec un aménagement et des financements spécifiques.

Sur la base de ce ratio, le coût total des équipements publics pour la Ville sur l'ensemble de ce périmètre, soit 126 parcelles totalisant 137 700 m² de surface de plancher pourrait s'élever, dans l'absolu, jusqu'à un montant de 26 500 000 euros. Instaurer une taxe locale d'aménagement à un taux de 20% permettrait à l'Hay les Roses de percevoir potentiellement jusqu'à 22 000 000 euros.

Au regard du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par les potentialités de construction liées à l'arrivée de la gare dans ce secteur, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20 % sur les abords de la Gare et selon le plan annexé en substitution du taux de 5% fixé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

VU l'article L.331-15 du code de l'Urbanisme permettant aux collectivités d'augmenter la part de la Taxe d'Aménagement sur certains secteurs

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 29 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal

VU l'avis de la Commission Développement du 19 octobre 2017.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

**SUR PROPOSITION DU MAIRE
APRES EN AVOIR DELIBERE**

ARTICLE 1 : APPROUVE l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20% sur le secteur délimité au plan annexé.

ARTICLE 2 : ANNEXE la présente délibération et son document graphique au plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 3 : DIT que le présent taux sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2018.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : Unanimité

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

La présente délibération est certifiée exécutoire.

Etant transmise en Préfecture le : 14 NOV. 2017

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

Pour extrait conforme,

 Vincent JEANBRUN

Maire de L'Hay les Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France

PERIMETRE DE LA TAXE D'AMEBAGEMENT MAJOREE A 20%



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2020

OBJET DE LA DELIBERATION :	INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE SUR LES SECTEURS FLOUQUET/HENRI BARBUSSE ET PAUL VAILLANT COUTURIER
----------------------------	---

Rapporteur : Monsieur Daniel AUBERT

1- La Taxe d'aménagement

Depuis la réforme de la fiscalité de l'aménagement adoptée le 29 décembre 2010 par la loi n°2010-1658 de finances rectificatives pour 2010, le financement des équipements publics de la commune s'effectue par le biais de la taxe d'aménagement (TA).

Cette taxe a pour enjeu de financer les actions et les opérations contribuant à la réalisation d'objectifs tels que :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- La gestion des espaces naturels,
- La diversité des fonctions urbaines,
- La satisfaction des besoins en équipements publics,
- Le fonctionnement des Conseils d'architecture d'urbanisme et d'environnement.

La taxe d'aménagement est établie sur les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumis à un régime d'autorisation.

Elle s'applique aux demandes d'autorisation du droit des sols sur la base du calcul suivant :

Surface taxable créée en m² x valeur forfaitaire en € (valeur fixée annuellement par arrêté ministériel) x taux d'imposition.

La loi prévoit que les collectivités territoriales choisissent de fixer librement dans la limite d'un plafond, le taux qu'elles souhaitent appliquer sur leur territoire. Toutefois, l'article L.331-15 du Code de l'Urbanisme prévoit que le taux municipal peut être porté jusqu'à 20% dans certains secteurs pour financer la réalisation de « travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles ».

Le 29 novembre 2011, le Conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal, la taxe d'aménagement au taux de 5%. En complément, une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20 % sur les abords de la future Gare « des Trois Communes » a été instaurée par délibération en date du 9 novembre 2017.

Le choix de porter la part locale de la taxe d'aménagement à un taux supérieur de 5% s'inscrit dans une logique de participation au financement des infrastructures et équipements publics par les bénéficiaires des autorisations de construire. Aussi, la

Ville de L'Hay-les-Roses
Département du Val-de-Marne

fixation d'un nouveau taux répond au principe de lien direct et de proportionnalité entre les travaux réalisés et les opérations mises à contribution.

2- Fixation d'une Taxe d'Aménagement majorée sur les axes Flouquet - Barbusse et Paul Vaillant Couturier

Aujourd'hui, en Ile-de-France comme dans notre commune, les besoins croissants en logements induisent une forte pression immobilière. Les objectifs de construction du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ainsi que du Plan Métropolitain de l'Hébergement et de l'Habitat qui fixe un objectif de 70 000 constructions de logements neufs par an à l'échelle de la Région et de 35 000 logements à l'échelle de la métropole imposant aux Villes de poursuivre leur effort de densification du territoire.

Ces objectifs de densification s'imposent aux PLU et PLUI en vigueur et se retrouvent dans le PLU de la Ville notamment à travers la zone UB, le long des axes Flouquet, Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier. Ce secteur dit « de grands axes » a vocation à permettre la construction de petits collectifs au gré de la mutation du tissu existant.

Aujourd'hui, au regard de l'évolution constatée sur ces secteurs, il convient d'anticiper pour la Ville de L'Haÿ-les-Roses les coûts liés à la réalisation des équipements publics rendus nécessaire aux besoins des futurs habitants et d'instituer un taux majoré de la taxe d'aménagement en conséquence.

3- Evaluation des coûts induits par les futures constructions sur les avenues Flouquet, Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier.

Le périmètre retenu et tel que présenté sur le plan ci-joint, comprend une superficie cadastrée de 113 044 m² d'emprise au sol.

Afin d'évaluer les coûts d'équipements publics en lien avec l'arrivée des nouveaux habitants, il est proposé de s'appuyer sur la base des premières opérations réalisées sur ces secteurs et de transposer ces échantillonnages à l'ensemble du périmètre délimité sur le plan ci-joint et pour lequel les règles de constructibilité s'inscrivent dans des rapports d'échelles similaires.

Les premières opérations et études de faisabilité montrent un potentiel de construction de 1,59 m² de SDP pour 1m² d'emprise au sol, soit un potentiel à l'échelle du périmètre de 180 000 m² de SDP.

Selon cette approche statistique, l'augmentation de population qui résulterait des programmes immobiliers sur ce secteur nécessiterait, a minima la création de classes supplémentaires au sein des écoles maternelles et élémentaires, la création de places supplémentaires en Accueil de loisirs sans hébergement (ALSH) et la réalisation d'équipements sportif en lien avec ces écoles.

En outre des aménagements des voiries et espaces publics desservant ces opérations seraient à prendre en charge (reprise de trottoirs, aménagements au titre de la circulation et du stationnement, collecte sélective ...)

En appliquant un nombre d'enfants (élèves maternels et élémentaires) en rapport avec le nombre de m² potentiels à bâtir, (sur la base du ratio moyen de 0,18 enfants par logement) il serait nécessaire de construire potentiellement 20 classes supplémentaires au terme de l'urbanisation ainsi que des locaux supplémentaires en ALSH et la réalisation d'équipement sportif.

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Au regard de ces premières estimations, il apparaît que le simple coût des équipements publics (classes supplémentaires, accueil de loisirs et équipements sportifs liés aux besoins scolaires) et infrastructures s'élèverait à 18 612 000 €.

Sur la base du taux de la taxe d'aménagement, fixé actuellement à 5%, et sur la base du potentiel de constructibilité, la taxe d'aménagement perçue actuellement par la Ville ne couvrirait que 42% du coûts des nouveaux besoins en équipements publics.

Dès lors, afin que les futures opérations immobilières participent plus activement au financement des équipements publics, la ville a la possibilité d'instaurer une taxe d'aménagement majorée. Selon le programme de constructibilité, instaurer une taxe locale d'aménagement à un taux de 15% sur les abords de ces axes, et sur la base du plan ci-joint, permettrait à L'Hay-les-Roses de répondre à la totalité des nouveaux besoins induits.

4- Majoration de la taxe d'aménagement à un taux de 15%

Au regard du programme prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par les potentialités de construction liées aux mutations urbaines et à l'arrivée de nouveaux habitants, il est proposé d'instaurer une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 15% sur les abords des avenues Flouquet, Henri Barbusse et Paul Vaillant Couturier, et selon le plan annexé, en substitution du taux de 5% fixé par délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2011, conformément à l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2121-29 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L331-1 et suivants ;

VU l'article L.331-15 du code de l'Urbanisme permettant aux collectivités d'augmenter la part de la Taxe d'Aménagement sur certains secteurs ;

VU la délibération n° 1 du Conseil municipal du 29 novembre 2011 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

VU la délibération n° 9 du Conseil municipal du 9 novembre 2017 fixant une taxe d'aménagement majorée sur le secteur « Gare des Trois Communes » ;

VU l'avis de la Commission Développement du 10 septembre 2020.

AYANT ENTENDU l'exposé de son rapporteur

SUR PROPOSITION DU MAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE 1^{er} : APPROUVE l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 15% sur les secteurs délimités au plan annexé.

ARTICLE 2 : ANNEXE la présente délibération et son document graphique au plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 3 : DIT que le présent taux sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2021.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits.
Ont signé les membres présents.

Vote	Pour : 36 Abstention : 3 (M.Lafaye, Mme Hamlaoui, M.Nguyen Quang)
-------------	---

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

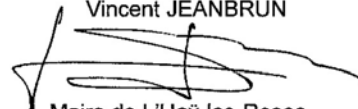
La présente délibération est certifiée exécutoire,

Etant transmise en Préfecture le :

Et ayant fait l'objet d'un affichage le :

Pour extrait conforme,

Vincent JEANBRUN



Maire de L'Hay-les-Roses
Conseiller régional d'Ile-de-France



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile de France

**Décision de dispense d'évaluation environnementale
de la modification du plan local d'urbanisme de L'Hay-les-Roses
(94)
après examen au cas par cas**

n°MRAe IDF-2021-6486

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu 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, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à L.153-48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État n° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, et du 15 juin 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable d'une part et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses en vigueur ;

Vu la décision n°MRAe IDF-2021-6253 en date du 6 mai 2021 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de L'Haÿ-les-Roses ;

Vu la nouvelle demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses, reçue complète le 12 juillet 2021 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Sur le rapport de Philippe Schmit, coordonnateur et après consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale ;

Considérant que la procédure de modification a pour objet de modifier le zonage notamment dans le secteur de la future gare du Grand Paris express « L'Haÿ - 3 communes » avec:

- l'élargissement de la zone UB (correspondant au secteur des grands axes, favorisant l'émergence d'un front bâti et la mixité des fonctions), par reclassement de 8 582 m² de zone UD (secteur pavillonnaire à faible densité) aux abords de la rue

de Bicêtre, « *pour que des opérations d'urbanisation puissent se développer de manière cohérente et qualitative* », plutôt qu'une urbanisation « *au coup par coup* » ;

- au sein de la zone UB :
 - la création d'un sous-secteur UBc sur 60 000 m² environ, aux abords du secteur Lallier, autorisant la réalisation d'un niveau d'attique (pour un maximum de R+3+A) ;
 - la création d'un sous-secteur UBd sur 15 000 m² environ, sur l'îlot délimité par les rues Paul Hochart, Lallier et Bicêtre, autorisant la réalisation de deux niveaux supplémentaires (pour un maximum de R+5) sur les immeubles accueillant au moins 20 % de surface de plancher de bureaux ou d'activités ;
- la création d'emplacements réservés, en vue d'élargir la rue des Marguerites (pour y favoriser le passage en double-sens des transports en commun), et de créer une voie de desserte d'un îlot pavillonnaire localisé face à la gare (et délimité par les rues de Bicêtre, Lallier et Paul Hochart), ainsi qu'une voie piétonne reliant la rue de Lallier à la rue Michel Tognini ;
- le prolongement d'une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autres de la Bièvre (du rond-point du Petit Robinson jusqu'à la limite Nord de la commune), dans la perspective future de la réouverture de ce cours d'eau ;

Considérant les zones UP, UG et UAm du PLU recouvrent des secteurs faisant l'objet de projets d'aménagement soumis à évaluation environnementale et d'initiative publique (la ZAC « entrée de ville Paul Hochart », la ZAC « Lallier-Gare 3 communes », et la concession d'aménagement « Locarno ») et que le projet d'aménagement de la ZAC Paul Hochart a déjà fait l'objet d'un avis en date du 30 juillet 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Considérant, selon le dossier et/ou les études d'impacts de ces projets, que ces projets sont susceptibles de présenter des hauteurs bâties :

- variant entre R+4 (environ 13 m) et R+9 (environ 30 m), avec deux tours culminant à R+14/R+15 (environ 50 m) dans le cas de la ZAC « entrée de ville Paul Hochart » (zone UP) ;
- de l'ordre de R+7 (environ 25 m), dans le cas de la ZAC « Lallier-Gare 3 communes » (zone UG), cette hauteur étant amenée à évoluer (une à deux émergences de R+10 à R+14 sont à l'étude) ;
- variant entre R+3 et R+7 dans le cas du projet « Locarno » (zone UAm) ;

Considérant que le projet de modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses présente des ajustements par rapport au projet ayant donné lieu à la décision n°MRAe IDF-2021-6253 en date du 6 mai 2021 obligeant à la réalisation d'une évaluation environnementale, en prévoyant notamment dans le règlement écrit des zones UP, UG et UAm:

- une limitation de l'augmentation des hauteurs à deux niveaux supplémentaires par rapport au PLU actuel, soit R+9 limité à 33 m en zone UG et UP, et R+8 limité à 30 m en zone UAm (article U10) ;
- la création d'un épannelage des hauteurs de R+3 à R+9 pour les zones UG et UP, et de R+1 à R+8 pour la zone UAm (article 10) ;

Considérant que ces évolutions, ainsi encadrées en particulier pour ce qui concerne les hauteurs de bâti autorisées, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact notable sur le paysage et les conditions de vie des habitants ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 23/08/2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
Le Président,



Philippe Schmit

Voies et délais de recours :

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire :

- elle peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet, en application des dispositions de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant ou adoptant le plan, schéma ou programme ou document de planification.
- **Où adresser votre recours gracieux ?**

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à l'adresse électronique suivante : ae-urba.scdd.driat-if@developpement-durable.gouv.fr et/ou à l'adresse postale suivante :

DRIEAT d'Île-de-France
Service connaissance et développement durable
Département évaluation environnementale
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

Où adresser votre recours contentieux ?

Auprès du tribunal administratif territorialement compétent pour connaître du recours contentieux contre l'acte approuvant le document de planification (cf. article R. 312-1 du code de justice administrative).

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HAÏ-LES-ROSES (94240)



Enquête publique du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021

JEAN PIERRE CHAULET
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DECEMBRE 2021



1. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	7
1.1.1. <i>L'objet du présent dossier.....</i>	7
1.1.2. <i>Nature et caractéristiques du projet.....</i>	7
1.1.3. <i>Cadre juridique.....</i>	8
1.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
1.3. MODALITES DE L'ENQUETE	8
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	10
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE	11
2.1.1. <i>Les affichages légaux.....</i>	11
2.1.2. <i>Les parutions dans les journaux.....</i>	11
2.1.3. <i>Les autres moyens de publicité.....</i>	11
2.2. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	11
2.3. EXAMEN DE LA PROCEDURE	12
2.4. RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE.....	12
2.4.1. <i>Présentation générale.....</i>	12
2.4.2. <i>Visite des lieux.....</i>	13
2.5. PERMANENCES.....	13
2.5.1. <i>Organisation et tenue des permanences.....</i>	13
2.5.1.1. <i>Organisation des permanences.....</i>	13
2.5.1.2. <i>Tenue des permanences.....</i>	13
2.6. REUNION PUBLIQUE	13
2.7. ENTRETIEN AVEC MONSIEUR LE MAIRE DE L'HAÏ-LES-ROSES.....	14
2.8. RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS	14
2.8.1. <i>Le registre papier.....</i>	14
2.8.2. <i>L'adresse courriel.....</i>	14
2.8.3. <i>Procès-verbal de synthèse.....</i>	14
2.8.4. <i>Mémoire en réponse.....</i>	14
3. EVALUATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	15
3.1. LES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECUEILLIS	16
3.1.1. <i>Tableau récapitulatif des observations et courriers recueillis sur le registre papier mis en place dans la commune de l'HaÏ-les-Roses.....</i>	17
3.1.2. <i>Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête.....</i>	17
3.1.3. <i>Résultats du dépouillement de l'ensemble des observations.....</i>	17
3.1.4. <i>Examen détaillé des observations écrites recueillies au cours de l'enquête.....</i>	18
3.2. LES THEMES ELABORES CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HAÏ-LES-ROSES (94240).....	19
3.2.1. <i>THEME 1 RELATIF A LA DENSITE ET AU DEFICIT EN SERVICES</i>	

PUBLICS	21
3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème	21
3.2.1.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur	22
3.2.1.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	22
3.2.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	23
3.2.2. THEME 2 RELATIF A L'ELARGISSEMENT DE LA RUE DES MARGUERITES	25
3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	25
3.2.2.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur	25
3.2.2.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	25
3.2.2.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	26
3.2.3. THEME 3 RELATIF A L'AUGMENTATION DES HAUTEURS	27
3.2.3.1. Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème	27
3.2.3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	28
3.2.3.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	29
3.2.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	29
3.2.4. THEME 4 RELATIF A L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET A LA PROTECTION DE LEUR AUTHENTICITE	31
3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème	31
3.2.4.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	31
3.2.4.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.....	32
3.2.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	32
3.2.5. THEME 5 RELATIF AUX EMPLACEMENTS RESERVES	33
3.2.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	33
3.2.5.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur	33
3.2.5.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre	33
3.2.5.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	34
3.2.6. THEME 6 RELATIF AU DEVENIR DE LA BIEVRE	35
3.2.6.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	35
3.2.6.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	35
3.2.6.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	35
3.2.6.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	35
3.2.7. THEME 7 RELATIF A LA PERENNISATION DES ARBRES PLANTES DANS LE SECTEUR DE LA ROSERAIE	36
3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	36
3.2.7.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	36
3.2.7.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	36
3.2.7.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	37
3.2.8. THEME 8 RELATIF AU PROBLEME DU DECOMPTE DES VOIX POUR L'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU	38
3.2.8.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	38
3.2.8.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	38
3.2.8.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	38
3.2.8.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	38
3.2.9. THEME 9 RELATIF A LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET A LA CONCERTATION	39
3.2.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	39
3.2.9.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur.....	39
3.2.9.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	39
3.2.9.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	40
3.2.10. THEME 10 RELATIF AUX MARGES DE RETRAIT	41
3.2.10.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	41
3.2.10.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur.....	41
3.2.10.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre.....	41
3.2.10.4. Appréciations du commissaire enquêteur.....	41
3.2.11. THEME 11 RELATIF AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX CIRCULATIONS DOUCES	42
3.2.11.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	42

3.2.11.2.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	43
3.2.11.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre	43
3.2.11.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	44
3.2.12.	THEME 12 RELATIF AUX AQUEDUCS ET A L'EAU POTABLE	45
3.2.12.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème	45
3.2.12.2.	Question complémentaire du commissaire enquêteur	45
3.2.12.3.	Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre	45
3.2.12.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	45
4.	AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HAÏ-LES- ROSES (94240).....	46
4.1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	47
4.2.	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	47
4.2.1.	Cadre juridique	47
4.2.2.	Le maître d'ouvrage	48
4.2.3.	Avis du commissaire enquêteur.....	48
4.2.3.1.	Sur la réalisation du projet	48
4.2.3.1.1.	S'agissant du thème concernant la densité et le déficit en services publics	48
4.2.3.1.2.	S'agissant du thème concernant l'élargissement de la rue des Marguerites	48
4.2.3.1.3.	S'agissant du thème concernant l'augmentation des hauteurs	48
4.2.3.1.4.	S'agissant du thème concernant l'identification des bâtiments remarquables et la protection de leur authenticité	48
4.2.3.1.6.	S'agissant du thème concernant le devenir de la Bièvre.....	49
4.2.3.1.7.	S'agissant du thème concernant la pérennisation des arbres plantés dans le secteur de la Roseraie ..	49
4.2.3.1.8.	S'agissant du thème concernant le décompte des voix pour l'approbation de la modification du PLU	49
4.2.3.1.9.	S'agissant du thème concernant la participation du public et la concertation	49
4.2.3.1.10.	S'agissant du thème concernant les marges de retrait	49
4.2.3.1.11.	S'agissant du thème concernant les transports en commun et les circulations douces	50
4.2.3.1.12.	S'agissant du thème concernant les aqueducs et l'eau potable.....	50
4.2.3.2.	Sur le déroulement de l'enquête publique elle-même	50
4.2.4.	Conclusions du commissaire enquêteur.	51





Liste des pièces jointes

- Pièce 1** : Décision N°E21000080/77 du 13 septembre 2021, le président du tribunal administratif de Melun a désigné monsieur Jean, Pierre CHAULET, général de gendarmerie en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 2** : Arrêté n°A2021-608 du 16 septembre 2021 du président de l'établissement public territorial (EPT) de Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 3** : Exemplaire de l'affiche apposée en mairie de l'Haÿ-les-Roses annonçant l'enquête sur la modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 4** : Photo prise par le commissaire enquêteur le 21 octobre 2021 ;
- Pièce 5** : Copies des 4 parutions effectuées dans les journaux Le Parisien (édition du 94), et Les Echos annonçant l'enquête publique
- Pièce 6** : Capture d'écran du site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses annonçant la tenue de l'enquête de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 7** : Extrait du magazine l'Haÿ le Mag N°276 de novembre 2021 annonçant l'enquête publique en cours ;
- Pièce 8** : Dossier d'enquête publique et ses annexes du projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ;
- Pièce 9** : Registre d'enquête publique déposé en mairie de l'Haÿ-les-Roses côté et paraphé par le commissaire enquêteur recueilli à l'issue de l'enquête ;
- Pièce 10** : Procès-verbal de synthèse remis le 24 novembre 2021 au représentant du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ;
- Pièce 11** : Mémoire en réponse remis le 8 décembre 2021 par le représentant du président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.





ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête

1.1.1. L'objet du présent dossier

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Etablissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie.

Tel est l'objet de ce projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses

1.1.2. Nature et caractéristiques du projet

L'arrivée de la gare au cœur d'un nouveau quartier entraîne le risque d'une mutation non maîtrisée du tissu urbain en diffus se matérialisant par une juxtaposition de petites opérations de densification dont la programmation et la qualité risquent d'être aléatoires. Cette mutation désordonnée du tissu nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. Cette mise en double sens facilitera à terme la circulation des bus dans le quartier et permettra éventuellement l'utilisation de bus articulés à plus grande capacité. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Pour répondre à la demande du Conseil départemental exprimé lors de précédents avis sur des procédures de modification du PLU, il sera procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

1.1.3. Cadre juridique

La ville de Fresnes faisant partie de l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre et lui ayant transféré sa compétence en matière d'urbanisme, la présente enquête est organisée par le président de cet EPT.

Comme mentionné ci-avant, la procédure de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (P. A. D.D), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, elle est donc conduite sous forme d'une modification de droit commun relevant des articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme et non sous forme d'une révision.

1.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E2100092/77 du 18 octobre 2021, le président du tribunal administratif de Melun a désigné monsieur Jean, Pierre CHAULET, général de gendarmerie en retraite en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique ayant pour objet la modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses (Copie décision en **pièce 1 jointe**).

1.3. Modalités de l'enquête

Le président de l'établissement public territorial (EPT) de Grand-Orly Seine Bièvre a publié le 16 septembre 2021 un arrêté n°A2021-608 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses (Cf. exemplaire de l'arrêté en **pièce 2 jointe**)

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête publique, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que cette enquête durera 33 jours du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 inclus,
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de l'Haÿ-les-Roses (94240) sise 41 rue Jean-Jaurès ;
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val de Marne ;
- Que cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et de durée par voie d'affichages à la mairie de l'Haÿ-les-Roses ainsi que sur les panneaux administratifs de cette commune ;
- Qu'un exemplaire des pièces du dossier en version papier soumis à enquête sera déposé et mis à la disposition du public dans la mairie de l'Haÿ-les-Roses aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;

- Que le dossier d'enquête sera également mis à disposition du public, sous format numérique, à l'adresse internet de la ville : urbanisme.lhaylesroses.fr et à la l'adresse internet de l'EPT : <https://www.grandorlyseinebievre.fr/>
- Que le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, côté et paraphé par le commissaire enquêteur ouvert en mairie de l'Haÿ-les-Roses aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Que le public pourra également consigner ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse électronique suivante : modificationplu@ville-lhay94.fr
- Que le commissaire enquêteur se tiendra lui-même à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales à la mairie de Fresnes aux dates et horaires précisés ci-après :

Date	Jour	Lieu	Horaires
21/10/2021	Mercredi	Mairie de Fresnes	De 08h30 à 12h00
06/11/2021	Samedi	41, rue Jean Jaurès	De 09h00 à 12h00
19/11/2021	Vendredi	94240 L'HAÏ-LES-ROSES	De 15h00 à 18h00





**DEROULEMENT DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

2.1. Publicité de l'enquête

2.1.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux (Cf. un exemplaire de l'affiche en **pièce 3 jointe**) ont été effectués par les soins de la mairie de l'Haÿ-les-Roses au moins 15 jours avant le début de l'enquête.

J'ai pu moi-même lors de la visite de reconnaissance des lieux prendre en photo cette affiche le 21 octobre 2021 (en **pièce 4 jointe**)

J'ai également pu constater à l'occasion de mes permanences que cette affiche était toujours présente en mairie.

2.1.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu dans :

Le Parisien (édition du 94)	le mercredi 29 septembre 2021
Les Echos	le mercredi 29 septembre 2021

Soit 21 jours avant le début de l'enquête fixée au 18 octobre 2021

Elles ont été renouvelées dans :

Le Parisien (édition du 94)	le mardi 19 octobre 2021
Les Echos	le mardi 19 octobre 2021

Soit le 2^{ème} jour de l'enquête.

Une copie de ces parutions figure en **pièce 5 jointe**

2.1.3. Les autres moyens de publicité

Sur son site internet, la mairie de l'Haÿ-les-Roses annonçait la tenue de cette enquête de modification de son PLU, précisant les dates de permanences du commissaire enquêteur et mentionnant les liens permettant de consulter le dossier par voie électronique et/ou de déposer des observations par cette même voie (Capture d'écran du site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses en **pièce 6 jointe**).

Par ailleurs dans le bulletin l'HAÏ Le Mag N°296 de novembre 2021, un texte intitulé : « *Une enquête en cours* » annonçait la tenue en cours de l'enquête (**pièce 7 jointe**).

2.2. Documents mis à la disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été disposés dans la mairie de L'HAÏ-LES ROSES aux heures d'ouverture de la mairie les documents suivants :

- Un exemplaire de l'arrêté préfectoral n°A2021-808 en date du 16 septembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Haÿ-les-Roses ;
- Un registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur ;
- Un dossier d'enquête publique et ses annexes (**pièce 8 jointe**) représentant environ 390 pages A4 et comprenant :

Dossier : de 390 pages décomposées comme suit :

- Justifications et impacts sur l'environnement du PLU (107 pages)
- Règlement modification N°1 (131 pages)
- Zonage PLU modification (1 page)
- Décision de dispense de la MRAe sur modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses (5 pages)
- Annexes 7a3 à 7a9 (41 pages)
- 7a3 à 7a9 modifié 2020 (42 pages)
- 7c9 (15 pages)
- Pièces 7C1 à 7C4 (32 pages)
- + arrêté organisation de l'enquête (2 pages)

Par ailleurs les avis des PPA suivants étaient insérés dans le dossier d'enquête publique

PPA concerné	Date réponse	Avis donné
DRIEAT-IF	6 octobre 2021	Pas de remarques particulières
Société du Grand Paris	28 septembre 2021	Le projet de modification du PLU est compatible avec le projet du Grand Paris Express
Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France	22 septembre 2021	Le projet de modification ne suscite pas de remarque particulière
CCI du Val de Marne	29 septembre 2021	La CCI met un avis favorable à la modification du PLU
RATP Infrastructures	13 octobre 2021	La RATP demande à être consultée pour avis sur les demandes d'urbanisme aux abords des ouvrages du Tramway T7 La RATP demande à être consultée sur les demandes d'urbanisme aux abords du prolongement de la ligne 14 du métro sur la commune.

2.3. Examen de la procédure

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de cette enquête, il semble que la procédure, notamment s'agissant de la publicité de cette enquête ait été bien respectée.

Par ailleurs, l'ensemble du dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

2.4. Rencontre avec le maître d'ouvrage

2.4.1. Présentation générale

Une réunion de présentation du projet, objet de l'enquête publique, s'est tenue le 29 septembre 2021 à la mairie de l'Haÿ-les-Roses de 09h30 à 10h30

Ont assisté à cette réunion de présentation :

M. Jean-Pierre CHAULET : commissaire enquêteur ;

M. Stéphane LEMOINE : Responsable du service urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses

Cette réunion avait pour objectif de présenter les critères pris en compte pour cette modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses.

Au cours de cette réunion, ont notamment été évoqués :

- Les évolutions envisagées ayant pour objectif une meilleure maîtrise du développement urbain sur les secteurs clés retenus au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain dont essentiellement la ZAC Paul Hochart, la ZAC Lallier-Gare ainsi que le périmètre de l'opération d'aménagement Locarno ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés pour améliorer les conditions de circulation des transports collectifs à proximité de la gare Chevilly-Trois-Communes, ainsi que la création d'une nouvelle voie et d'une liaison piétonne en vue d'accompagner la transformation de ce quartier ;
- Un contrôle mieux maîtrisé de la densification du tissu urbain.

2.4.2. Visite des lieux

J'ai ensuite effectué une rapide visite des lieux de 10h30 à 11h00, pour mieux me rendre compte sur le terrain de l'impact des modifications envisagées sur certains quartiers de l'Haÿ-les-Roses.

2.5. Permanences

2.5.1. Organisation et tenue des permanences

2.5.1.1. Organisation des permanences

Afin de permettre au public de pouvoir pleinement s'exprimer et rencontrer le commissaire enquêteur, 3 permanences avaient été envisagées en mairie de l'Haÿ-les-Roses.

2.5.1.2. Tenue des permanences

Les permanences ont été tenues conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral organisant l'enquête.

Elles se sont tenues dans un climat serein mais avec une faible présence du public lors de ces permanences

Date	Jour	Lieu	Horaires	Evénement
21/10/2021	Mercredi	Mairie de l'Haÿ-les-Roses	De 08h30 à 12h00	
06/11/2021	Samedi	41, rue Jean Jaurès	De 09h00 à 12h00	
19/11/2021	Vendredi	94240 L'HAÏ-LES-ROSES	De 15h00 à 18h00	

2.6. Réunion publique

Avant même que ne débute l'enquête, le principe de l'organisation d'une réunion publique n'avait pas été retenu, la période de déconfinement ne s'y prêtant guère. Je n'ai

pas eu à revenir sur cette décision aucune demande en ce sens n'ayant été formulée au cours de l'enquête.

2.7. Entretien avec monsieur le maire de l'Haÿ-les-Roses.

Cette enquête portant sur des modifications somme toute limitées, je n'ai pas jugé utile de demander un entretien avec M. le maire de l'Haÿ-les-Roses qui de son côté n'a pas émis le souhait de me rencontrer.

2.8. Recueil du registre et des documents

L'enquête s'est terminée comme prévu le vendredi 19 novembre 2021.

Ma dernière permanence ayant coïncidé avec la fermeture au public de la mairie de l'Haÿ-les-Roses, j'ai ramené avec moi le dossier d'enquête déposé en mairie ainsi que le registre papier.

2.8.1. Le registre papier

Conformément à l'article 9 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, j'ai procédé le 20 novembre 2021 à la clôture du registre papier recueilli en mairie de l'Haÿ-les-Roses à l'issue de l'enquête.

Il est joint au présent rapport où il figure en tant que **pièce jointe 9**.

Pour l'ensemble de cette enquête le registre recueilli contenait **7** observations.

2.8.2. L'adresse courriel

A la fin de l'enquête, **10** observations ont été relevées sur l'adresse courriel dédiée à cette enquête.

2.8.3. Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18-2^{ème} alinéa du Code de l'environnement j'ai rencontré le 24 novembre 2021, soit 7 jours après la fin de l'enquête, monsieur LEMOINE responsable de l'urbanisme pour la ville de l'Haÿ-les-Roses pour lui remettre et lui commenter le procès-verbal de synthèse.

Ce procès-verbal de synthèse comprenait une lettre d'envoi ainsi que deux annexes, relatives respectivement à la synthèse des observations recueillies en cours d'enquête, d'une part, et aux 12 thèmes recoupant l'ensemble de ces observations ainsi que des questions complémentaires posées par mes soins, d'autre part.

Dans ce procès-verbal, je demandais également à l'EPT du Grand-Orly Seine Bièvre par l'intermédiaire de la ville de l'Haÿ-les-Roses de me répondre dans les meilleurs délais possibles et si possible conformément à la réglementation dans les 15 jours par courriel en confirmant sa réponse par voie postale (Cf. **pièce 10 jointe**).

2.8.4. Mémoire en réponse

Le 8 décembre 2021, soit 14 jours après la réception du procès-verbal de synthèse, M. LEMOINE au nom de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre m'a renvoyé, par courriel les réponses du maître d'ouvrage aux observations déposées en cours d'enquête et aux questions complémentaires posées. Il a confirmé son mémoire en réponse par courrier (Cf. **pièce 11 jointe**).





**EVALUATION DU PROJET
SOU MIS A ENQUÊTE PUBLIQUE**

31

**LES OBSERVATIONS ET
COURRIERS RECUEILLIS**

Est récapitulé ci-après l'ensemble des observations et courriers recueillis au cours de l'enquête publique relative la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de l'Haÿ-les-Roses.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations et courriers recueillis sur le registre papier mis en place dans la commune de l'Haÿ-les-Roses.

Commune	Numéro registre	Nombre observations
L'Haÿ-les-Roses	1	7
1 commune	/	/

3.1.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête

Au total c'est **10** observations qui ont été recueillies sur le registre électronique mis en place pour cette enquête.

Compte tenu des observations relevées au cours de cette enquête, j'ai identifié 12 thématiques regroupant les diverses observations que j'ai réparties sur une grille de dépouillement.

Des cases étaient également prévues pour noter le caractère favorable ou défavorable de l'observation, ou la non-affirmation précise sur ce point.

Certaines de ces observations ont été répétées approuvant, sans commentaires particuliers, des observations précédemment déposées par des intervenants

3.1.3. Résultats du dépouillement de l'ensemble des observations

Ce sont donc au total **17** observations qui ont été recueillies à l'occasion de cette enquête. A chaque fois qu'un des **12** thèmes listés dans la grille de dépouillement était abordé j'ai porté une croix **X** dans la colonne correspondant à ce thème. Le nombre de croix figurant dans chaque colonne de thème correspond au nombre de fois où ce thème a été abordé dans l'ensemble des observations recueillies dans les registres papier, dans les courriers et sur le registre dématérialisé.

THEMES →	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS			Commentaires
													FAVORABLE	DEFAVORABLE	NON EXPRIME	
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d'arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l'approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l'eau potable				Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
8	3	3	4	1	2	1	1	1	1	3	3	1	0	0	8	Total des occurrences par thème

Il est aisé de constater que le thème qui a été le plus souvent évoqué est le **thème 4** portant sur « *L'augmentation des hauteurs* » (4 fois).

Il convient également de noter que ces chiffres ne sont que des ordres de grandeur et ne doivent pas être pris comme traduisant très précisément toutes les observations.

Enfin, la majorité des personnes ayant déposé une observation ne se sont pas prononcés explicitement pour ou contre le projet de modification mis à l'enquête.

3.1.4. Examen détaillé des observations écrites recueillies au cours de l'enquête

Comme indiqué précédemment le dépouillement des observations et courriers a abouti à l'élaboration de **12** thèmes (traités au paragraphe **3.2** suivant).

L'ensemble des observations écrites ou déposées sur le registre dématérialisé résumées dans **l'annexe** jointe a été transmis à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre avec les 12 thèmes que j'ai élaborés pour recueillir ses avis et commentaires (Cf. Procès-verbal de synthèse cité au paragraphe **2.8.3** ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 10 jointe**).

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvres a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse mentionné au paragraphe **2.8.4** ci-dessus et faisant l'objet de la **pièce 11 jointe**.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacun des thèmes traités dans le paragraphe **3.2** suivant et comportent à la suite mes propres appréciations.



32

**LES THEMES ELABORES
CONCERNANT LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
L'HAÿ-LES-ROSES (94240)**

Elaboration des thèmes à partir des observations et des courriers

Les observations et courriers recueillis dans les registres et le registre électronique (cf. paragraphe 3.1 ci-dessus), ont été dépouillés par tableaux en fonction des occurrences constatées (cf. **annexe** jointe séparément à ce rapport).

A partir de ce travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, j'ai élaboré **12** thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et mes propres questionnements.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

- ▶ Analyse et synthèse des observations et des courriers recueillis sur le thème au cours de l'enquête,
- ▶ Eventuellement, questions complémentaires du commissaire enquêteur,
- ▶ Avis et commentaires de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres,
- ▶ Appréciations du commissaire enquêteur.

Rappel : Les **12** thèmes retenus sont les suivants :

Thèmes	Libellé du thème
Thème 1	La densité et le déficit en services publics
Thème 2	L'élargissement de la rue des Marguerites
Thème 3	L'augmentation des hauteurs
Thème 4	L'identification des bâtiments remarquables et la protection de leur authenticité
Thème 5	Les emplacements réservés
Thème 6	Le devenir de la Bièvre
Thème 7	La pérennisation des arbres plantés dans le secteur de la Roseraie
Thème 8	Le problème du décompte des voix pour l'approbation de la modification du PLU
Thème 9	La participation du public et la concertation
Thème 10	Les marges de retrait
Thème 11	Les transports en commun et les circulations douces
Thème 12	Les aqueducs et l'eau potable

Comme indiqué au paragraphe 2.8.3 ci-dessus, une fois élaborés, ces thèmes ont été envoyés à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvres pour recueillir son avis et ses commentaires.

Cette dernière a fait part de son avis et de ses commentaires dans un mémoire en réponse qui m'a été remis le 8 décembre 2021 et qui est intégralement transposé dans les paragraphes suivants (3.2.1 à 3.2.12.)



3.2.1. THEME 1 RELATIF A LA DENSITE ET AU DEFICIT EN SERVICES PUBLICS

Une observation évoque le problème de la densification voire d'une surdensification qui ne serait pas accompagnée des services publics nécessaires à cet accroissement de population.

3.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème

Mail 1 de l'Association ALUDHAY de l'Haÿ-les-Roses à l'adresse courriel a écrit : « Mais les informations données par les plans masse des opérations Gare et Locarno, montrent que les passages de lumière s'avèreront très difficiles, en raison de la proximité des bâtiments. Effet de la surdensification des opérations » Et plus loin : « La hauteur du mur écran de l'autoroute est de l'ordre de 10m, celle des bâtiments de l'opération est de R+8 soit 30 m.)

Là encore, la surdensification de l'opération est directement en cause » Et plus loin encore : « Ces trois projets, ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier gare et Locarno sont d'une densité excessive, et contribuent de façon déterminante à un accroissement excessif des constructions et donc de la population de la ville dans les 20 prochaines années.

On rappelle que le SDRIF exigeait de la ville la construction de 1 700 logements supplémentaires d'ici 2030, alors que les 3 projets visés plus les constructions induites des promoteurs privés conduisent à un accroissement de plus de 3 500 logements d'ici 2030.

Le constat ayant également été fait et exposé, d'un déficit conséquent des équipements publics, dans leur ensemble, destinés à répondre aux besoins de la population ».

Cependant, nous observons deux phénomènes dans notre quartier qui semblent partagées par nos voisins : la tendance à la division des petites parcelles et la construction de maisons qui sont de plus en plus collées entre elles ».

Mail 2 du Comité d'Intérêt de Quartier des Blondeaux a écrit : « Le PLU actuel permet une densification supplémentaire qui ne correspond pas à la physionomie actuelle du quartier. De nouveaux types de constructions viennent densifier à l'excès le quartier et réduire anormalement les espaces verts. Il y a d'abord les « mini-résidences » qui densifient au maximum les parcelles sur lesquelles elles s'implantent. Sur une parcelle de moins de 1 000 m² qui accueille habituellement seulement 2 voire 3 pavillons, un permis de construire autorisant une construction de 8 logements pour une surface totale de 500 m² avait été délivré. Cette construction aux volumes particulièrement massifs comportait par ailleurs 11 places de stationnement extérieures situées en cœur d'îlot, au milieu des jardins des voisins. Il y a ensuite des maisons individuelles qui se construisent sur des parcelles de faible superficie (parfois à peine 200 m²) qui étaient jusque-là arborées. Ces constructions procèdent d'un morcellement excessif des parcelles. Là où il y avait une maison et un jardin, il y a désormais deux maisons. Une fois réalisées ces maisons ne disposent d'aucun espace vert substantiel et ne permettent souvent en pratique aucun stationnement. Elles viennent supprimer une place de stationnement (du fait de la création d'un accès à la propriété) et génèrent souvent deux véhicules qui circulent et stationnent dans le quartier. Notons que le plus souvent ces constructions sont réalisées par des promoteurs, pavillonneurs ou marchands de biens et ne correspondent pas à une attente des habitants du quartier.

Si la densification se poursuit, elle aboutira sans aucun doute à la destruction de la biodiversité actuelle et du cadre de vie paisible et verdoyant dont jouissent les

habitants du quartier » Et plus loin : « Pour limiter la densification et préserver le patrimoine naturel du quartier, nous pensons que le PLU doit être modifié afin de limiter l'emprise au sol des constructions mais également augmenter les surfaces dédiées aux espaces verts. Il nous apparaît nécessaire de modifier quelques paramètres du PLU concernant les zones UDa et UDb. Le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux se tient à disposition des pouvoirs publics pour débattre sur ce sujet et exposer certaines propositions ».

3.2.1.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles réponses peuvent être apportées à cette observation critiquant la surdensification de certains quartiers de l'Haÿ-les-Roses ?

Question N°2 :

Pour faire face à l'accroissement de population évoqué, est-il envisagé d'accroître les services publics existants dont notamment des classes supplémentaires et/ou de nouvelles installations sportives ?

3.2.1.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Sur la question n°1 :

Les secteurs Lallier-Gare et Paul Hochart sont situés à proximité immédiate de stations de transports en commun (station de la ligne 7 du tramway pour Paul Hochart et future gare de métro « L'Haÿ-3 communes » de la ligne 14 pour le secteur Lallier-gare). Ils ont donc une vocation évidente à accueillir des opérations présentant une certaine densité. Ils répondent en ce sens à la volonté, notamment exprimée dans le SDRIF, de favoriser la construction en pied de gare et au principe de renouvellement urbain consistant à la reconstruction de la ville sur la ville. Il est à souligner que les indicateurs de densité rapportés à la programmation envisagée sur ces deux secteurs sont comparables à ceux observés dans les villes voisines ou dans les différents secteurs des gares du GPE. A densité constante, l'évolution des hauteurs a permis de dégager de l'espace au sol pour obtenir des espaces publics plus généreux (largeur de trottoir, square, place publique) apportant une qualité de vie dans ces nouveaux quartiers.

Ces projets ont tous deux fait l'objet d'études environnementales récentes qui ont pris en compte et étudiées l'ensemble des impacts de ces projets sur le plan environnemental, urbain et humain et les recommandations édictées par l'autorité environnementale ont été prises en compte.

Au-delà de ces études d'impact, le fait de réaliser ces deux projets sous la forme de Zones d'Aménagement Concerté permet une conception réfléchie du projet urbain ou les notions de densité, de rapport à l'espace public, de fonctionnalité des espaces et de leur pratique par les futurs habitants sont étudiés.

La pratique de l'espace public n'a pas été négligée puisque deux parkings publics de 100 et 200 places seront également créés à l'intérieur de ces nouveaux quartiers permettant une bonne accessibilité des commerces et équipements du quartier.

Concernant le secteur Locarno, une capacité de 19 500 m² de logements a été défini dans la programmation. Il s'agit d'une capacité maximum qui sera modulée pour éviter un phénomène de surdensification. Une réflexion est en cours pour

dédensifier ce secteur.

Concernant le quartier des Blondeaux, il est rappelé que la présente procédure n'apporte aucune modification réglementaire sur la zone UD couvrant la plus grande partie du quartier. Par ailleurs, la dernière révision du PLU approuvée le 26 septembre 2016 a eu pour effet d'abaisser la hauteur des façades des constructions de 9m à 7m afin de préserver le caractère pavillonnaire du quartier.

Concernant la préservation des paysages, le règlement et le zonage apportent d'ores et déjà des réponses aux observations de l'association : une distinction pour la zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa). De plus, des dispositions particulières dans le règlement visent à la préservation des fonds de parcelles, notamment aux articles 6 et 7 des zones UB et UD. Des cœurs d'îlots verts à préserver sont repérés et identifiés au document graphique. Cette mesure visant à limiter la constructibilité en fond de parcelle permettra de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et ainsi de limiter le ruissellement et les inondations.

Sur la question n°2

Le besoin en équipements publics pour ces nouveaux quartiers a bien été anticipé. En effet, la programmation de la ZAC Paul Hochart prévoit la construction d'un groupe scolaire de 25 classes et d'un accueil de loisirs, d'un gymnase disposant d'une salle omnisport et d'un dojo, d'une salle polyvalente destinée aux associations et aux habitants du nouveau quartier. Sur la ZAC Lallier est programmé un groupe scolaire de 25 classes également d'un gymnase de 3600 m² et d'un équipement de quartier de 800 m² regroupant un relais-mairie, une maison de quartier, un équipement destiné à la jeunesse.

Ainsi, pour ces deux quartiers c'est 20 classes supplémentaires qui seront créées par rapport à l'existant. Pour renforcer la « pratique » de ces secteurs ainsi que l'attractivité des commerces et équipements, 300 places de stationnement public seront créées.

Les équipements du secteur Locarno seront entièrement reconstruits (halle du marché, médiathèque) pour offrir aux habitants des équipements modernes, accueillants et aux normes actuelles. Un parking public de 120 places construit en sous-sol de la halle de marché vient compléter cette programmation des équipements publics.

3.2.1.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la question n°1 :

J'observe que s'agissant de la densité, les dispositions envisagées sont conformes aux préconisations du SDRIF s'agissant notamment des secteurs Lallier-Gare et Paul Hochart situés à proximité immédiate de stations de transports en commun (station de la ligne 7 du tramway pour Paul Hochart et future gare de métro « L'Haÿ-3 communes » de la ligne 14 pour le secteur Lallier-gare).

Pour ce qui concerne le quartier des Blondeaux, je note que cette modification n'apporte aucune modification réglementaire sur la zone UD couvrant la plus grande partie du quartier et que la dernière révision du PLU approuvée le 26 septembre 2016 a eu pour effet d'abaisser la hauteur des façades des constructions de 9m à 7m afin de préserver le caractère pavillonnaire du quartier.

Enfin, il me semble que les dispositions prises en matière de règlement et de zonage notamment pour les zones UDb et Uda sont de nature à préserver le paysage en préservant les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots verts.

Sur la question n°2 :

S'agissant des équipements publics, je note que pour les ZACs Paul Hochart et Lallier 20 classes seront créées par rapport à l'existant ainsi que 300 places de stationnement supplémentaires et que pour le secteur Locarno les équipements seront reconstruits et qu'un parking de 120 places sera construit sous la halle du marché.

Il ne semble donc pas que les équipements publics aient été oubliés dans les projets de la commune.

3.2.2. THEME 2 RELATIF A L'ELARGISSEMENT DE LA RUE DES MARGUERITES

Trois observations évoquent l'élargissement de la rue des Marguerites, une s'en félicite, les deux autres en craignent les conséquences

3.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°1 de Mme BARRY, architecte des bâtiments de France sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « *l'élargissement de la rue des Marguerites semble entraîner la destruction de maisons dans ce secteur pavillonnaire. Ce point devrait être clarifié dans la modification car il réduirait encore plus la présence de petites constructions dans cette zone* ».

Observation n°5 de Mme FURLAN sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « *J'avoue être plus particulièrement intéressée par le devenir de la rue des Marguerites.*

Comme il me l'avait été mentionné oralement et par écrit, je constate que dans le nouveau PLU cette rue doit être élargie. Si le côté impair est frappé d'alignement depuis très longtemps, l'emprise du côté pair est donc récente

Comment comptez-vous réaliser et quand l'élargissement de la rue ?

Le métro sera mis en service en 2024, l'aménagement autour de la gare également. Les clôtures de toutes les maisons côté pair de la rue des Marguerites vont être impactées et les ¾ des maisons vont se voir amputer de 90 cm de largeur de façade. Il paraît assez clair dans les documents que vous envisagez la création d'immeubles dans le quartier. Je ne peux croire que l'élargissement de la rue sera fait dans 20 ans !

Quel soutien pouvez-vous apporter aux propriétaires quant à la vente de leur bien ? Et dans les meilleures conditions ?

L'architecte des bâtiments de France peut-il s'opposer à cet élargissement entraînant la destruction des pavillons ?».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « *Elargissement de la rue des Marguerites : La rue des Marguerites qui fait déjà l'objet d'un emplacement réservé (n°8) de 10m pour élargissement de voirie, voit cet emplacement réservé porté à 13m pour permettre la circulation en double sens des bus, pour la desserte depuis et vers la gare. Un 2ème emplacement réservé (n° 13) au bout de la rue, face à la gare, existait déjà.*

Le projet d'élargissement de la voie à 13m pour permettre le passage et le tournant des Transports en Commun dans les deux sens est justifié ».

3.2.2.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur**Question N°1 :**

Cet élargissement est-il inéluctable ?

Question N°2 :

Quelles vont en être les conséquences pour les riverains ?

Faudra-t-il recourir à l'expropriation ?

Quels pavillons risquent être concernés ?

Cet élargissement sera-t-il l'occasion d'une enquête publique de DUP comme le prévoit le dernier alinéa de l'article L. 143-1 du Code de la voirie routière ?

3.2.2.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine

Bièvre**Sur la question n°1 :**

Cet élargissement de la rue des Marguerites est en effet primordial. C'est l'axe principal Est/Ouest qui relie le centre-ville à la nouvelle gare.

Son gabarit actuel ne permet pas un passage en double sens, ce qui contraint les bus à emprunter des voies de quartier pavillonnaire pour revenir vers le centre-ville. Il ne permet pas non plus de créer des voies de circulation douces nécessaires à la desserte du futur pôle de transports en commun et ne permet pas de réaliser des trottoirs aux normes réglementaires PMR. Enfin, cet élargissement permettra d'intégrer des alignements d'arbres aujourd'hui inexistants.

Par ailleurs, la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes » va engendrer un flux important de vélos. L'élargissement de la rue des Marguerites permettra la réalisation d'aménagements sécurisés pour les mobilités douces.

Sur la question n°2 :

La création d'un emplacement réservé n'entraîne pas automatiquement une procédure de DUP suivie d'une expropriation. Le secteur connaît une forte pression foncière et une grande partie des pavillons seront acquis par des opérateurs immobiliers qui présenteront des opérations respectant l'alignement futur.

Il s'agit donc d'une opération qui s'inscrit sur un temps long. A ce titre, la ville n'a pris aucune mesure, acte ou décision visant à engager une procédure d'expropriation sur ce secteur.

La commune envisage par ailleurs de créer un périmètre d'intervention foncière qui permettra de proposer, aux propriétaires qui le souhaitent, le rachat de leur bien.

3.2.2.4.Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question n°1 :**

L'EPT confirme l'élargissement de la rue des Marguerites notamment pour des besoins liés à la desserte par bus du quartier ainsi qu'à la nécessité de créer en sus des voies de circulation douces.

Sans en préciser le calendrier il semble cependant que cet élargissement devrait être réalisé avant la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes »

Sur la question n°2 :

S'agissant du devenir des pavillons bordant cette rue, il apparaît que ceux -ci feront l'objet d'une acquisition à l'amiable par des opérateurs immobiliers, ce qui n'exclue pas cependant de recourir à une éventuelle procédure de DUP si la procédure d'achat à l'amiable n'aboutissait pas.

Même si comme l'EPT le souligne, il s'agit « d'une opération qui s'inscrit sur un temps long », il aurait été intéressant que l'EPT fournisse le calendrier prévisionnel envisagé pour cet élargissement afin que les propriétaires des pavillons concernés puissent prendre leurs dispositions.

3.2.3. THEME 3 RELATIF A L'AUGMENTATION DES HAUTEURS

Certaines observations redoutent les conséquences des hauteurs mentionnées dans cette modification pouvant avoir des conséquences sur l'environnement urbain et aux atteintes portées aux paysages de la ville alors que d'autres l'approuvent.

Une observation souhaite une limitation des hauteurs à proximité de la Bièvre pour des raisons liées au bon écoulement des eaux de pluie.

3.2.3.1. Analyse et synthèse de observations écrites et orales relatives à ce thème

Observation n°1 de Mme BARRY, architecte des bâtiments de France sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit :« *Rapport de présentation : pp. 2 et 11 : l'augmentation de deux niveaux pour les constructions situées face à la gare et accueillant des activités économiques risque de créer des différences d'épannelage importantes qui dénatureraient l'environnement urbain. Un épannelage progressif des différents bâtiments est à souhaiter, avec la possibilité d'attiques en retrait.*

pp. 10-11 : une augmentation trop importante des hauteurs (de 25 à 33m en UG et en UP, avec des constructions entre le R+3 et le R+9 et deux bâtiments en entrée de ville à 54m ; de 18 à 30m en UAm avec des constructions entre, le R+1 et le R+8) porterait atteinte aux paysages de la ville. Cela peut aussi engendrer des problèmes de mitoyenneté avec des immeubles plus bas ».

Observation n°5 de Mme DELFINER sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit :« *Je voudrais également souligner que la hauteur relevée de 11m à 13 m pour les constructions individuelles me semble déjà un hameçon pour les futurs promoteurs et constructeurs d'immeubles. Quand ma maison a été construite en 1978, la norme était à 9m, ce qui a obligé le propriétaire de l'époque à renoncer à un toit et à se contenter d'un toit en terrasse. 4m d'augmentation en 40 ans c'est plus qu'un étage ! ».*

Observation n°6 de Messieurs GREGORIS et LOUIS sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses ont écrit : « *L'exemple récent de la construction d'un immeuble au 100,104, avenue H. Barbusse, malgré la mise en garde et le refus, sous forme de pétition des riverains, démontre le danger que représente l'édification de tels bâtiments avec des fondations profondes en milieu aquatique couvrant la presque totalité de la parcelle de terrain puisqu'il n'est pas tenu compte de l'application du COS en matière de sous-sol.*

De telles pratiques, le long de l'avenue au même niveau que la rivière, ceci sans interruption, bloqueront le ruissellement des eaux provenant du coteau avec toutes les conséquences sur les constructions existantes dans un quartier déjà très largement urbanisé.

Cela implique aussi un système de pompage permanent dans la nappe phréatique avec tous les dangers et toutes les nuisances pour les riverains, ce qui est le cas actuellement.

Nous demandons de bien vouloir prendre en compte cette requête et, si cela n'était pas possible dans le cadre de cette consultation, qu'il soit décidé de surseoir à toute demande de permis de construire dans cette zone, pour les constructions supérieures à R+1, rapidement. Sa mise en place pouvait éviter bien des problèmes à venir ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « A/ UBc pour le triangle Bicêtre/Marguerite/Primevères/une partie Dahlias, qui était jusque-là en UBd. Toutefois, on peut s'interroger sur le tracé proposé : la perception du périmètre des 800 m autour de la gare, défini par Le Grand Paris comme zone d'influence directe d'une gare, met en évidence l'étroitesse de la zone proposée dans le projet. Il pourrait sembler plus judicieux de l'étendre à la rue des Dahlias dans sa totalité, d'autant que les droits à construire en hauteur restent limités » et plus loin : « Concernant les hauteurs proposées : hauteur maximale qui était de R + 3 soit 13m au faîtage, passe à 16 m avec la possibilité d'un niveau supplémentaire en attique, c'est-à-dire en retrait de l'étage du dessous (pour des duplex ou des appartements avec grande terrasse). La proposition semble judicieuse » et plus loin encore : « B/ UBd pour le secteur situé au sud de la gare et comportant la rue M. Tognini, qui était antérieurement en UBa.

La création de ce sous-secteur à proximité immédiate de la gare, et qui a déjà vu la réalisation de l'opération de collectifs COGEDIM, est justifié.

Concernant les prescriptions de hauteurs : Hauteur "normale" inchangée (R + 3 soit 13m au faîtage) qui pourra être portée à R + 5, soit 19m au faîtage à condition que le projet comporte 20% de bureaux ou activités. Proposition jugée pertinente » Et enfin : « **3- La règle des hauteurs (article 10 : zone UA, UB, UG et UP)**

L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans les zones UG et UP (secteur ANRU de Lallier et ZAC Paul Hochart) et UAm (périmètre de la concession d'aménagement Locarno), autorisent les hauteurs suivantes, destinées à permettre à nombre de logements équivalents, un épannelage des bâtiments :

Secteur UP : R+9, et exceptionnellement R+16 pour deux bâtiments signal.

Secteur UG : R+9

Secteur UAm : R+8

Ces hauteurs doivent permettre, en principe, de favoriser des ruptures de hauteurs entre bâtiments pour laisser passer la lumière et varier les silhouettes.

Mais les informations données par les plans masse des opérations Gare et Locarno, montrent que les passages de lumière s'avèreront très difficiles, en raison de la proximité des bâtiments ».

3.2.3.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles réponses apportez-vous aux critiques de l'architecte des bâtiments de France concernant les différences trop importantes d'épannelage qui dénatureraient l'environnement urbain et l'augmentation trop importante des hauteurs qui porteraient atteinte aux paysages de la ville ?

A contrario, l'association ALDUHAY approuve cet épannelage qui laisserait passer la lumière (par rupture des hauteurs entre bâtiments) mais craint que cet avantage soit limité par la trop grande proximité des bâtiments ?

Question N°2 :

Quelle réponse pouvez-vous apporter à l'observation de Messieurs GREGORIS et LOUIS qui constatent que la construction d'un immeuble au 100,104, avenue H. Barbusse, avec des fondations profondes en milieu aquatique couvrant la presque totalité de la parcelle de terrain puisqu'il n'est pas tenu compte de l'application du COS en matière de sous-sol bloque le ruissellement des eaux provenant du coteau avec toutes les conséquences sur les constructions existantes dans un quartier déjà très largement urbanisé et implique un système de pompage permanent dans la

nappe phréatique avec toutes les nuisances notamment sonores actuellement constatées pour les riverains.

Ils redoutent que si d'autres immeubles étaient édifiés le long de l'avenue au même niveau que la rivière, ces nuisances liées au blocage du ruissellement des eaux et aux nuisances sonores liées aux pompages permanents ne soient considérablement amplifiées et demandent en conséquence de ne pas autoriser la construction d'immeubles et de garder la zone pavillonnaire en limitant les hauteurs à R+1 qui ne nécessitent pas de fondations profondes ?

3.2.3.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Pour la question n°1

L'impact de l'augmentation de la hauteur de 2 niveaux sur l'îlot pavillonnaire situé face à la future gare a été étudié dans le cadre de l'étude environnementale annexée au dossier de modification du PLU. Ce secteur pavillonnaire, qui est appelé à muter, est accolé à une résidence d'habitat collectif qui présente des hauteurs en R+4. L'augmentation des hauteurs à R+5 sur le secteur situé face à la gare permet d'obtenir un épannelage cohérent entre le quartier de la gare (R+7 à R+9) et les bâtiments de la résidence citée ci-dessus à R+4.

Pour les hauteurs des zones UP et UG, il est précisé que ces secteurs ne sont pas inclus dans un périmètre de protection des bâtiments de France. Le paysage de ce quartier se caractérise justement par une présence importante d'immeubles en R+16 à R+18 dans lequel s'insère parfaitement les 2 émergences proposées à R+14 et R+16.

Les zones UG et UP correspondent à des Zones d'Aménagement Concerté, ce qui permet un travail cohérent pour l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres afin d'éviter une trop grande proximité. Une attention particulière a été portée à la notion d'épannelage des constructions et à la conception du plan masse de ces ZAC.

Pour la question n°2

La zone UB qui couvre le secteur de la rue Henri Barbusse est concernée par la modification du PLU en tant qu'une zone de retrait non constructible de 10m de part et d'autre de la Bièvre a été créée. Cette restriction limite donc l'urbanisation du secteur.

Par courrier daté du 27 octobre 2020 (pièce n°1), la commune a répondu à la requête de Monsieur Louis en lui indiquant précisément que la question de la constructibilité de cette zone serait abordée lors de l'élaboration du PLUi prescrite par arrêté du 26 janvier 2021. Par ailleurs, lors d'une réunion avec les services de l'EPT sur les enjeux du PLUi la commune a demandé que soit étudié les phénomènes de ruissellements et les incidences de nouvelles constructions sur les nappes phréatiques sur ce secteur de la ville, ce qui va dans le sens des observations émises par Messieurs LOUIS et GREGORIS.

3.2.3.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la question n°1 :

Je note que les dispositions prises en matière de hauteur pour les zones UG et UP (qui ne sont pas incluses dans un périmètre des bâtiments de France) respectent la notion d'épannelage des constructions qui existent déjà.

Cette notion d'épannelage devrait être également respectée pour les constructions

de l'îlot pavillonnaire situé face à la future gare.

Sur la question n°2 :

La réponse apportée par l'EPT à la demande de messieurs LOUIS et GREGORIS s'agissant de la zone de retrait non constructible de 10 m de part et d'autre de la Bièvre et de l'étude en cours concernant les phénomènes de ruissellements et les incidences de nouvelles constructions sur les nappes phréatiques sur ce secteur de la ville, est de nature à les rassurer sur ces deux points.

3.2.4. THEME 4 RELATIF A L'IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET A LA PROTECTION DE LEUR AUTHENTICITE

Les observations sur ce thème ont été principalement émises par l'architecte des bâtiments de France.

3.2.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce thème

Observation n°1 de Mme BARRY, architecte des bâtiments de France sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Règlement :

La liste des bâtiments remarquables pourrait être complétée avec d'autres édifices visibles dans la base Mérimée du ministère de la Culture. Il se peut néanmoins que cette base ne soit pas à jour et que des éléments de la liste aient disparu. Les cœurs d'îlots ne devraient pas être lotis et découpés en UBc pour lutter contre les îlots de chaleur urbain

Ces espaces, correspondant souvent à des jardins, participent en effet à la végétalisation du territoire

Une attention particulière devrait être portée à la rue des Tournelles, la plus ancienne de la ville et dont il est important de préserver les constructions qui la bordent » Et plus loin : « Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- *Les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ;*
- *Ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ;*
- *Les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ;*
- *Le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ;*
- *Le dessin originel des menuiseries devrait être respecté*
- *Les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ;*
- *Toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ;*
- *Les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public ».*

Observation n°4 de Mme FULAN sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : *Je ne peux croire que l'élargissement de la rue sera fait dans 20 ans !*

Quel soutien pouvez-vous apporter aux propriétaires quant à la vente de leur bien ? Et dans les meilleures conditions ?

L'architecte des bâtiments de France peut-il s'opposer à cet élargissement entraînant la destruction des pavillons ? ».

3.2.4.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Avez-vous identifié des constructions anciennes rue des Tournelles qui méritent d'être protégées ?

Question N°2 :

Quelles suites comptez-vous donner aux préconisations suggérées par l'architecte des bâtiments de France afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ?

Question N°3 :

Les pavillons bordant la rue des Marguerites présentent-ils des caractéristiques justifiant leur protection ?

3.2.4.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvres**Pour la question n°1**

Sur la rue des Tournelles, cinq bâtiments ont été identifiés en tant qu'édifice à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont issus d'un inventaire des bâtiments remarquables de la ville réalisé par le CAUE du Val de Marne lors de l'élaboration du premier PLU approuvé en 2007. Par ailleurs, le bâti ancien de la rue est préservé au PLU par une protection « ensemble urbain à préserver ou à mettre en valeur »

Pour la question n°2

Les préconisations réglementaires de l'ABF pourront être intégrées lors de la procédure d'élaboration du PLUi. Dès à présent, la rue des Tournelles étant située dans son intégralité dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques, des prescriptions peuvent être édictées par l'ABF pour chaque demande d'autorisation de construire.

Pour la question n°3

Aucun inventaire ni étude n'a repéré de bâtiment remarquable sur la rue des Marguerites. Par ailleurs, cette rue n'est pas située à l'intérieur du périmètre de protection modifié des monuments historiques.

3.2.4.4. Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question n°1 et sur la question n°2 :**

Il apparaît que sur la rue des Tournelles 5 bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et que par ailleurs cette rue étant située intégralement dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques chaque demande de permis de construire devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui devrait être de nature à préserver les constructions qui bordent cette rue.

Sur la question n°3 :

Sur le devenir de cette rue il convient de se reporter aux réponses aux questions apportées sous le thème n°2 ci-dessus.

En tout état de cause cette rue comportant pas de bâtiments remarquables et ne bénéficiant d'aucune protection au titre du périmètre de protection modifié des monuments historiques aucune prescription réglementaire ne pourra s'opposer à son élargissement le moment venu.

3.2.5. THEME 5 RELATIF AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Des observations ont abordé ce thème relatif aux emplacements réservés en approuvant les suppressions proposées voire en proposant de nouvelles suppressions.

3.2.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°2 de M. CAPITANIO président du Conseil départemental du Val-de-Marne sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Je vous remercie d'avoir pris en considération la demande du Département de supprimer l'emplacement réservé n°7. Cependant, lors de son précédent avis à propos de la modification simplifiée n°2 du PLU de la Ville, émis le 30 juin 2020, le Département avait également indiqué son souhait de voir supprimer deux autres emplacements réservés :

- Emplacement réservé n° 5 : cet emplacement réservé peut être supprimé puisque les aménagements de la coulée verte ont été réceptionnés en septembre 2014.
- Emplacement réservé n°11 : cet emplacement réservé concerne une emprise identifiée « voie des Postes » pour l'accueil des gens du voyage. Je vous rappelle que cette emprise se trouve dans le parc des Hautes Bruyères, classé Espace Naturel Sensible, et que la destination des sols n'est pas compatible avec une aire d'accueil des gens du voyage.

Aussi, je réitère mon souhait qu'à l'occasion de la prochaine modification du PLU, soient supprimés ces 2 emplacements réservés.

Par ailleurs, je tiens à vous informer qu'une réflexion est en cours au sein du Département à propos de la mise en œuvre de la coulée verte, au niveau Paul Hochart. L'opportunité de maintenir la présence d'un emplacement réservé au bénéfice du Département (ER n°30) pour y réaliser le tronçon de la Coulée verte sur le chemin des bouteilles, est aujourd'hui questionnée au vu du projet d'aménagement développé par la Ville et l'aménageur de la ZAC Paul Hochart. ».

Mail 1 de l'Association ALDUHAY à l'adresse courriel a écrit : « Un emplacement réservé n° 32 est créé, sur 11m de large, pour permettre l'élargissement de la voie. --- la rue des Marguerites qui fait déjà l'objet d'un emplacement réservé (n°8) de 10m pour élargissement de voirie, voit cet emplacement réservé porté à 13m pour permettre la circulation en double sens des bus, pour la desserte depuis et vers la gare. Un 2ème emplacement réservé (n° 13) au bout de la rue, face à la gare, existait déjà.

.../...

Le projet d'élargissement de la voie à 13m pour permettre le passage et le tournant des Transports en Commun dans les deux sens est justifié »

3.2.5.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Quelles suites l'EPT entend-t-il donner aux propositions de suppression des emplacements réservés n°5 et n° 11 du Conseil départemental ?

Question N°2 :

L'EPT entend-t-il maintenir l'emplacement réservé n°30 pour y réaliser le tronçon de la Coulée verte ?

3.2.5.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine

Bièvre**Pour la question n°1**

Les propositions de suppressions des emplacements réservés n°5 et 11 pourront bien entendu être étudiées lors de la prochaine évolution du PLU comme le demande le Conseil départemental.

Pour la question n°2

Des propositions d'aménagement de la coulée verte ont été présentées au Conseil Départemental. Son aménagement définitif reste à valider. Des négociations sont engagées en ce sens avec les services du département ainsi que son nouvel exécutif. Dans cette attente, il est proposé de maintenir l'emplacement réservé n°30 qui pourra être supprimé une fois les travaux réalisés.

3.2.5.4.Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question n°1 :**

La suppression des emplacements réservés n°5 et 11 n'étant pas à l'ordre du jour de cette modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra effectivement de la prendre en compte lors de la prochaine évolution du PLU afin de libérer les propriétaires actuels de cette servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Sur la question n°2 :

J'observe que l'aménagement de la coulée verte n'ayant pas encore été définitivement validé l'EPT préfère attendre la fin des travaux pour supprimer cet emplacement réservé.

3.2.6. THEME 6 RELATIF AU DEVENIR DE LA BIEVRE

Deux observations évoquent la future réouverture et renaturation de la Bièvre dans la traversée de la ville de l'Haÿ-les-Roses une pour la critiquer, l'autre pour l'approuver.

Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°4 de Mme FURLAN le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « J'ai appris que les 10 m de part et d'autre de la Bièvre étaient maintenus, ce qui rend plus difficile la construction au bord immédiat de l'avenue Barbusse. C'est une bonne chose.

En revanche l'idée que cette mesure permette à la région de « rouvrir et renaturer » une Bièvre enfouie à grands frais il y a plus d'une cinquantaine d'années, me semble totalement irresponsable.

Les quelques mètres de cette petite rivière coûtent déjà fort cher en entretien à la ville de L'Hay sans parler du coût au départ pour la région et pour quel plaisir ? Des nuages de moucheron, des invasions de moustiques, des odeurs nauséabondes, un filet d'eau peu engageant. Pourquoi poursuivre cette idée folle d'ouvrir et d'accompagner la Bièvre jusqu'à Paris ?

La ville de L'Hay les Roses a sans doute des projets plus porteurs à financer... ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « 1/ La prolongation de la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre.

Cette marge ne va actuellement que de Fresnes au carrefour du Petit Robinson. Il s'agit de la poursuivre jusqu'à Cachan.

La finalité étant la mise en conformité du PLU avec le SAGE, et la mise en cohérence des volumétries urbaines susceptibles de se développer de part et d'autre de l'axe de la Bièvre, sur l'ensemble du territoire communal, nous paraît justifié ».

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question :

La réouverture et la renaturation de la Bièvre découlant du SAGE adopté le 7 août 2017 est acté dans ce projet de modification du PLU de l'Haÿ-les-Roses.

Quelles dispositions la ville entend-elle prendre pour faire face aux nuisances décrites par Mme FURLAN dans son observation ci-dessus ?

Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Dans un premier temps, il s'agit surtout de rendre le PLU compatible avec le SAGE. La réouverture de la Bièvre est un projet à très long terme, portée par la métropole du Grand Paris, dont aucune étude n'a été présentée à la ville sur le tronçon longeant l'avenue Henri Barbusse. Il est donc difficile, à ce stade, d'apporter une réponse précise aux inquiétudes des riverains

3.2.6.4.Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la question complémentaire :

En l'absence d'étude sur ce projet de réouverture de la Bièvre, l'EPT ne peut pour l'instant apporter de réponse précise sur les modalités de cette réouverture.

Il conviendra donc en temps voulu lorsque cette étude aura été réalisée d'associer les riverains aux dispositions susceptibles d'être prises pour assurer cette réouverture.

3.2.7. THEME 7 RELATIF A LA PERENNISATION DES ARBRES PLANTES DANS LE SECTEUR DE LA ROSERAIE

Une observation fait état d'une promesse faite par la ville concernant la pérennisation d'arbres dans le secteur de la Roseraie

Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°7 de l'Association ALUDHAY sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « 1/ SUR LE NON-RESPECT D'UN ENGAGEMENT DE LA VILLE DU 29/11/2019 :

D'apporter une modification au PLU portant sur : l'introduction d'une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans l'espace tampon entre la construction et le mur de la Roseraie.

Cf. PC EMERIGE lot 1 opération Roseraie, rappelé dans le Mémoire en Défense N° 19PA03876, du 3/12/2019.

Cet engagement de la ville qui était destiné à assurer la plantation et la bonne conservation des arbres situés dans le cadre de la future copropriété de l'opération, n'a pas fait l'objet d'un article dans la présente modification. Ce qui peut laisser à penser que la ville ne tient pas à donner suite à cet engagement pourtant essentiel et apporté comme argument dans le mémoire sus visé, par les avocats d'EMERIGE ».

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question :

Est-il envisagé d'inclure dans cette modification du PLU une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans l'espace tampon entre la construction et le mur de la Roseraie ?

Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Pour faire suite à cet engagement, la ville s'est rapprochée du Conseil départemental, gestionnaire de la Roseraie. Il a été conjointement décidé d'établir une servitude de gestion au profit du département sur la bande de retrait non bâtie qui sépare les façades des bâtiments du mur de la roseraie. Cette servitude confèrera au département la gestion des arbres à planter dans le cadre du permis mais également les plantations futures qui pourraient venir les compléter.

Après échange avec les services de l'Etat sur les mesures de protection à mettre en place, il a été convenu qu'une protection de type espace boisé classé ou espace vert à préserver ne pourrait logiquement être mis en place qu'une fois les plantations réalisées. Or tel n'est pas le cas.

Néanmoins, il peut être répondu favorablement à l'observation de l'association ALUDHAY en proposant d'entériner un retrait inconstructible de 12m entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments dès la présente modification ce qui aura pour effet de sanctuariser la zone « tampon » ainsi créée. Concrètement il est donc proposé de modifier l'article UA7 pour porter le retrait de 6m au PLU actuel à 12m.

Rédaction actuelle article UA 7 secteur UAm et UAr	En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 6 m de la limite
Rédaction actuelle article UA 7 secteur UAm et UAr	En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 12 m de la limite

3.2.7.4. Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question complémentaire :**

Je note la proposition de l'EPT d'entériner un retrait inconstructible de 12m entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments dès la présente modification qui aura pour effet de sanctuariser la zone « tampon » ainsi créée et donc de modifier l'article UA7 pour porter le retrait de 6m au PLU actuel à 12m ce qui est de nature à donner satisfaction à l'association ALUDHAY

3.2.8. THEME 8 RELATIF AU PROBLEME DU DECOMPTE DES VOIX POUR L'APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLU

Une observation fait observer que le maire s'appuierait sur le nombre d'avis exprimés lors des enquêtes publiques pour prendre ses décisions ce qui lui paraît peu significatif.

Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°7 de l'Association ALUDHAY sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Le décompte du nombre d'avis exprimés sur un point, en voix pour et en voix contre, présente en soi peu d'intérêt, compte tenu de la faiblesse du nombre d'avis rapporté à la population de la ville. Et il nous semble bien que là est le vrai problème ; ce qui Justifiait dans notre avis initial, l'expression de notre regret devant l'absence de réel débat démocratique préalable à l'enquête publique.

Mais, comme l'expérience des précédentes enquêtes publiques a montré que le maire s'attache à chaque fois à décompter ces avis, pour affirmer que ses propres choix sont soutenus par une large majorité de citoyens, nous tenons à porter à la connaissance du commissaire enquêteur la remarque suivante :

L'association ALUDHY compte 28 adhérents et 750 citoyens sont abonnés à sa NEWSLETTER mensuelle ou bimensuelle.

Ce qui permet de faire valoir que ce sont bien plusieurs centaines de citoyens qui suivent et appuient les études et analyses de ALUDHAY, et les soutiennent.

Il paraît de première justice, que dans le décompte des avis que fait le maire, ceux de ALUDHAY soient pris pour les centaines qui s'expriment à travers l'association, et non pas Un ».

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question :

Quelle est la réponse de l'EPT sur cette affirmation ?

Les décisions sont-elles prises en fonction des arguments avancés, mêmes peu nombreux, ou en fonction du nombre des observations traitant de l'objet de la décision en cause ?

Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Aucune décision n'est prise en fonction d'un quelconque décompte d'avis favorables ou défavorables. D'ailleurs aucun article du code de l'urbanisme ne prévoit que l'approbation d'une modification du PLU est prise en fonction d'un décompte quantitatif des avis favorables ou défavorables.

3.2.8.4.Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la question complémentaire :

Je prends note de cette réponse qui est conforme aux textes en vigueur régissant les enquêtes publiques.

3.2.9. THEME 9 RELATIF A LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET A LA CONCERTATION

Quelques observations ont évoqué l'absence d'une véritable communication voire de transparence sur ce projet de modification du PLU.

3.2.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°4 de Mme FURIAN sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « Lorsque le nouveau PLU sera voté, qui aurons-nous comme interlocuteur ? Promoteur ? Mairie ? EPFIF ?

.../...

J'espère que toutes les personnes seront informées de cette enquête publique ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « ... Reste que l'expérience, de nombreuses fois répétées ici comme ailleurs, a montré de manière signifiante que ce type de procédure ne permet pas à la grande majorité des citoyens de s'investir dans une prise connaissance et l'expression d'un avis sur les questions posées. La très faible participation aux enquêtes publiques le montre de façon claire. Ce qui met en évidence, une fois de plus, que la stricte application de la loi ou de la réglementation ne suffisent pas à l'expression du débat démocratique, pourtant si nécessaire. Ce qui signifie que dans la pratique, seules les instances élues au premier ou deuxième degré, maîtrisent les projets d'urbanisme qui s'imposent à la population.

Il était possible et aurait été hautement souhaitable que la modification du PLU proposées dans le projet ait été présentée et débattue le plus largement possible, avant sa formalisation finale, avec les citoyens.

3.2.9.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N° 1 :

Ce projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses a-t-il fait l'objet d'une réunion publique ou d'autres moyens de concertation avant d'être mise à l'enquête publique ?

Question N° 2 :

En dehors des moyens de publicité réglementaires (annonces dans la presse et affiches), d'autres moyens ont-ils été utilisés pour mieux faire connaître l'existence de cette enquête publique (tractage dans boîtes aux lettres, annonces dans bulletins de la mairie, défilement sur panneaux lumineux, etc... ?

3.2.9.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Pour la question n°1 :

Les modifications apportées dans la présente procédure découlent pour la plupart de l'adaptation des règles du PLU pour permettre la réalisation des grands projets d'urbanisation de la commune (ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier-Gare, concession Locarno). Ces derniers ont fait l'objet de nombreuses réunions publiques notamment dans le cadre des projets de rénovation urbaine pour les deux premiers. Ces réunions publiques portaient notamment sur la présentation du parti urbain retenu sur ces secteurs de la ville. Ce sont lors de ces réunions que l'augmentation des hauteurs et le projet des deux émergences sur Paul Hochart ont été présentés à la population.

Ces projets ont également fait l'objet de reportages dans le journal municipal.

Pour la question n°2 :

Outre les moyens de publicité réglementaires, le site internet de la ville a relayé l'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU en rappelant les jours et horaires de consultation du dossier et les permanences du commissaire enquêteur.

De la même façon, un encart a été inséré dans le magazine d'information de la ville du mois de novembre 2021 (pièce n°2)

3.2.9.4.Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question n°1 :**

Je prends note des réponses apportées par l'EPT et la ville de l'Haÿ-les-Roses s'agissant des réunions publiques concernant les grands projets d'urbanisation de la commune (ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier-Gare, concession Locarno).

Il ne me semble pas cependant que ce projet de modification n°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses ait fait l'objet d'une réunion publique spécifique.

Sur la question n°2 :

En complément de la réponse apportée à la question n°1 j'observe que l'encart inséré dans le magazine d'information de la ville du mois de novembre donnait une information très succincte sur l'enquête en cours sans rappeler même brièvement les modifications projetées et sans même donner les dates des permanences du commissaire enquêteur.

3.2.10.THEME 10 RELATIF AUX MARGES DE RETRAIT

Trois observations évoquent le problème des marges de retrait notamment par rapport à la Bièvre.

3.2.10.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°5 de Mme DELFINER sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit : « J'ai appris que les 10 m de part et d'autre de la Bièvre étaient maintenus, ce qui rend plus difficile la construction au bord immédiat de l'avenue Barbusse. C'est une bonne chose ».

Observation n°6 de Messieurs GREGORIS et LOUIS sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses ont écrit : « Notre propos concerne la marge de retrait le long de la Bièvre ; Nous pensons que cette modification ne pourra pas résoudre les problèmes occasionnés par le PLU actuel dans toute la zone située au même niveau que la Bièvre. Nous nous permettons de rappeler que Monsieur le Maire et les services de l'Urbanisme se sont engagés, par écrit, à modifier les conditions de constructions. Pour mémoire, cette zone pavillonnaire se situe sur un ancien étang entouré de marécages qui ont été remblayés. Ce qui a permis la création d'un lotissement, dans les années 1920, de petites parcelles destinées au jardinage. Par la suite la mise en place du POS a autorisé la construction de maisons adaptées à la nature du terrain, sans fondations profondes, avec une emprise au sol limitée du fait de la présence de la rivière.

La mise en place du PLU actuel, en 2007, n'a pas tenu compte de cette particularité malgré l'opposition manifestée par un premier collectif ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « 1/ La prolongation de la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre.

Cette marge ne va actuellement que de Fresnes au carrefour du Petit Robinson. Il s'agit de la poursuivre jusqu'à Cachan.

La finalité étant la mise en conformité du PLU avec le SAGE, et la mise en cohérence des volumétries urbaines susceptibles de se développer de part et d'autre de l'axe de la Bièvre, sur l'ensemble du territoire communal, nous paraît justifié ».

3.2.10.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur

Question :

Est-il envisagé de prolonger la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre jusqu'à Cachan ?

3.2.10.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

L'objet de la modification n°1 est effectivement de prolonger le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du Petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.

3.2.10.4. Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la question complémentaire :

Je prends note de cette réponse qui confirme que la marge de retrait d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre de la Bièvre sera bien prolongée jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.

3.2.11.THEME 11 RELATIF AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX CIRCULATIONS DOUCES

En dehors de la RATP qui s'est exprimée sur ce thème, une seule autre observation en a fait état.

3.2.11.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Observation n°3 de la RATP sur le registre papier de l'Haÿ-les-Roses a écrit :

- « Les modifications proposées sur le PLU sont en adéquation avec la desserte bus envisagée autour de la future gare de l'Haÿ-les-Roses, et plus généralement compatibles avec la restructuration du réseau bus à l'horizon de la mise en service de la future ligne de métro 14 conduite par IdFM dont la RATP a connaissance ;
- En particulier, la RATP prend note du souhait d'élargissement de la rue des Marguerites pour y favoriser le « passage en double-sens des transports en commun ».
- Cet axe étant également identifié dans le schéma directeur des mobilités actives de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra de veiller à l'aménager en compatibilité d'usages à la fois pour les cyclistes et pour les bus ;
- La desserte bus existante notamment en page 20 du document «4_PHJ_L'haÿ-les-Roses_Modification-Eval-Intégration corrections_V4_20210830 » fait état de la ligne Valouette VI : celle-ci a été remplacée par la ligne 193 « Mairie de l'Haÿ-les-Roses - Arcueil- Lénine » depuis septembre 2019 tout en conservant le même itinéraire sur le territoire l'haÿssien. ».

Mail 1 de l'Association ALUDHAY à l'adresse courriel a écrit : « : les réflexions et propositions énoncées dans les « Justifications et Impacts sur l'Environnement », notamment dans le chapitre Transports et Déplacements (pages 18 et suivantes) exposent la nécessité de développer les liaisons en TC entre secteurs de projets et de développer les liaisons douces.

Mais aucune proposition n'est faite - pas plus que dans le projet de PLU – sur la transformation du pont de l'autoroute qui enjambe la rue Jules Ferry/Thirard. Ce pont constituant pourtant l'un des obstacles majeurs à la bonne continuité du passage entre l'est et l'ouest de la ville. On s'étonne par ailleurs que nulle part il ne soit fait mention de la nécessité de la création du grand boulevard urbain de liaison entre les deux pôles urbains de la ville : le centre ancien avec la Mairie et le centre nouveau dynamique, d'affaires et de mouvement que sera celui de la gare. Il aurait d'ailleurs dû y être jointe une étude sérieuse sur le carrefour PVC/Thirard, point de passage de ce grand axe urbain, dont un retraitement innovant s'impose.

Il aurait paru absolument nécessaire que cette modification du PLU qui vise à adapter les règles urbaines appelées par le développement des nouveaux projets, fasse état d'études urbaines approfondies sur ce point. D'ailleurs déjà plusieurs fois signalé dans les enquêtes précédentes concernant les grands projets de la ville ».

Mail 2 du CIQ des Blondeaux a écrit : « Le quartier présente néanmoins un inconvénient majeur, il est éloigné des commerces et des transports. Il est situé à environ 30 minutes à pied des transports collectifs ferrés (RER Bourg-la-Reine ou Parc de Sceaux) et à plus de 3 km du futur métro. Les habitants utilisent essentiellement des véhicules pour se déplacer. La plupart des ménages disposent de 2 véhicules. La circulation est dense aux heures de pointe et les places de stationnement sont souvent saturées. De nombreux trottoirs sont occupés par des véhicules en stationnement ce qui crée des problèmes de sécurité pour les piétons et rend la vie difficile à certains habitants : personnes à mobilité réduite ou âgées,

enfants, parents avec poussettes, etc... » Et plus loin : « Si la densification se poursuit, elle aboutira sans aucun doute à la destruction de la biodiversité actuelle et du cadre de vie paisible et verdoyant dont jouissent les habitants du quartier. Elle rendra plus difficile encore la circulation aux heures de pointe et le stationnement deviendra compliqué voire impossible »

Mail 3 de M. PIRIOU a écrit : « *J'insiste pour que le nom de la station du métro de la ligne 14, implantée rue de Lallier à l'HAY, porte bien, dans le PLU, le nom de notre ville, et non celui de la ville voisine comme cela est constamment mentionné et répété sur tous les affichages successifs apposés par les différents intervenants du chantier ».*

3.2.11.2. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Question N°1 :

Existe-t-il une étude portant sur le maillage compte tenu de l'arrivée de nouveaux modes de transport (future gare de la ligne 14 du métro et réaménagement des abords de l'interstation du « Domaine Chérioux/Lamartine du Tramway T7) ou de la réarticulation des lignes de bus existantes ?

Question N°2 :

Des études sont-elles envisagées pour développer les circulations douces ?

Question N°3 :

Quelles dispositions sont envisagées pour améliorer le stationnement notamment dans le quartier des Blondeaux ?

Question N°4 :

Quelle suite comptez-vous donner à la demande de M. PIRIOU concernant le nom de la station de métro de la ligne 14 implantée rue de Lallier ?

3.2.11.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Pour la question n°1 :

Dans le cadre de la construction de la gare, une étude a été lancée pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare. Cette étude est conduite par un comité de pôle qui regroupe notamment la commune, l'EPT, la Société du Grand Paris, Ile de France Mobilités et la RATP. C'est dans le cadre de cette étude de pôle que sont étudiés le maillage et la réorganisation des lignes de bus ainsi que la prise en compte des nouveaux moyens de déplacement (modes doux notamment).

Pour la question n°2 :

Outre l'étude de pôle citée en réponse à la question 2, la ville réalise actuellement un schéma des liaisons douces pour organiser, sécuriser et développer la pratique des modes doux.

Pour la question n°3 :

Une étude sur la circulation et le stationnement est actuellement en cours sur l'ensemble du territoire communal.

Pour la question n°4 :

La dénomination des gares du Grand Paris Express ne relève pas de la compétence de la commune ni de l'EPT. Pour autant, le Conseil municipal a délibéré dès 2014 pour formuler le vœu que la gare soit dénommée « L'Haÿ-les-Roses-Trois communes ».

3.2.11.4. Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question n°1 :**

Je note qu'une étude est bien en cours pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare.

Sur la question n°2 :

Je note qu'également la ville de l'Haÿ-les-Roses a lancé une étude portant sur un schéma des liaisons douces afin de développer ce mode d'acheminement notamment en direction de la gare.

Sur la question n°3 :

Compte tenu de sa position à la limite de trois communes mais implantée sur le territoire de l'Haÿ-les-Roses, l'appellation proposée pour la future gare me paraît en effet bien choisie.

3.2.12.THEME 12 RELATIF AUX AQUEDUCS ET A L'EAU POTABLE

Seule EAU DE PARIS s'est exprimée sur ce thème.

3.2.12.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

Mail 10 d'EAU DE PARIS à l'adresse courriel a écrit : « Nous demandons à modifier les paragraphes « dispositions particulières » des chapitres UA UB UC UD et UL dans le Règlement comme suit :

1 - Aqueducs de la Vanne et Loing

.../...

2 - Aqueduc du Rungis

.../...

3. Réservoir d'eau potable et usine d'affinage

.../... »

3.2.12.2. Question complémentaire du commissaire enquêteur**Question :**

Quelle suite comptez-vous donner à la demande d'Eau de Paris ?

3.2.12.3. Avis et commentaires de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine et Bièvre

Le PLU est conforme à l'avis d'eau de Paris du 23 mars 2016 formulé au titre des personnes publiques associées lors de l'élaboration du PLU. Aucune modification n'a depuis été apportée aux prescriptions émises par Eau de Paris.

Les prescriptions de retrait sont bien rappelées dans chacune des zones traversées par les aqueducs (articles UA 6-4, UB 6-4, UC 6-3, UD 6-4 et UL 6-4).

Le texte proposé par Eau de Paris figure au PLU actuel. Il constitue le chapitre VII des annexes 7a1.

Une formulation différente consistant à intégrer les prescriptions figurant en annexe directement dans le corps du règlement peut s'envisager au cours d'une refonte plus globale du PLU, par exemple dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui est d'ores et déjà prescrit depuis le 26 janvier 2021.

3.2.12.4. Appréciations du commissaire enquêteur**Sur la question complémentaire :**

Je prends note de cette réponse qui confirme que les principales propositions d'eau de Paris ont d'ores et déjà été intégrées dans le PLU de l'Haÿ-les-Roses et que lors de l'élaboration du PLUi de l'EPT, il sera proposé d'intégrer les prescriptions figurant en annexe directement dans le corps du règlement de ce PLUi.

Nogent sur Marne, le 20 décembre 2021



Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur



**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR
LE PROJET DE MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
L'HAÿ-LES-ROSES (94240)**

4.1. Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses a été approuvé par le Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly- Seine-Bièvre du 26 septembre 2016. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2017 puis d'une seconde approuvée le 17 novembre 2020.

Depuis, L'Établissement public territorial Grand Orly-Seine-Bièvre, la commune et ses partenaires ont poursuivi leurs réflexions et les études urbaines sur les deux secteurs retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), à savoir, le secteur de la ZAC Paul Hochart et le secteur de la ZAC Lallier-Gare ainsi que sur l'opération d'aménagement « Locarno » (zone UAm du PLU). L'avancée des études urbaines, paysagères et environnementales ont amené la commune et l'EPT à réfléchir sur les dynamiques d'emprise au sol, d'espaces végétalisés et de forme urbaine pour tendre vers des projets permettant de développer davantage d'espaces de respiration ainsi qu'une meilleure orientation des logements. Ces réflexions nécessitent que certaines dispositions du PLU soient adaptées afin d'atteindre ces objectifs de qualité urbaine et de cadre de vie.

Tel est l'objet de ce projet de modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses.

4.2. Nature et caractéristiques du projet

La mutation désordonnée du tissu de la gare nécessite d'anticiper l'évolution urbaine des abords de ce secteur actuellement classés en zone UB en proposant une évolution maîtrisée des parcelles pavillonnaire en rendant possible l'ajout d'un attique au gabarit actuellement autorisé.

Pour l'îlot situé face à la future gare, c'est le développement économique qui est privilégié en permettant l'ajout de 2 niveaux supplémentaires si, et seulement si, l'activité économique représente au moins 20% de la SDP des constructions.

Il est également proposé de procéder à l'ajustement du périmètre de la zone UB sur l'ensemble des deux îlots délimités par les rues de Bicêtre, des marguerites et des primevères afin de donner plus de cohérence au développement futur de ce quartier et permettre d'éviter une composition urbaine maladroite multipliant les vis-à-vis en fond de parcelle entre le futur tissu collectif et le tissu pavillonnaire.

La procédure de modification du PLU est l'occasion de créer un emplacement réservé permettant l'élargissement de la rue des Marguerites dans le but d'une mise en double sens de la circulation automobile. D'autre part deux nouveaux emplacements réservés acteront le principe de la nouvelle voie (rue Michel Tognini) traversant l'îlot situé face à la gare ainsi qu'une voie piétonne reliant cette rue à la gare.

Il sera également procédé à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Enfin, la modification sera l'occasion de mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE de la Bièvre en complétant le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, ce retrait ne figurant pas sur le plan de zonage du PLU actuel.

4.2.1. Cadre juridique

La ville de l'Haÿ-les-Roses faisant partie de l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre et lui ayant transféré sa compétence en matière d'urbanisme, la présente enquête est organisée par le président de cet EPT.

4.2.2. Le maître d'ouvrage

C'est l'EPT (établissement public territorial) de Grand-Orly Seine Bièvre qui est compte tenu du transfert de compétence réalisé à son profit est le maître d'ouvrage de cette opération

4.2.3. Avis du commissaire enquêteur

4.2.3.1. Sur la réalisation du projet

Pour cette modification du plan local d'urbanisme de la commune de l'Haÿ-les-Roses, j'ai synthétisé l'ensemble des observations et courriers ainsi que mes propres interrogations en 12 thèmes.

4.2.3.1.1. S'agissant du thème concernant la densité et le déficit en services publics

S'agissant de la densité, les dispositions envisagées me semblent conformes aux préconisations du SDRIF pour ce qui concerne notamment des secteurs Lallier-Gare et Paul Hochart situés à proximité immédiate de stations de transports en commun (station de la ligne 7 du tramway pour Paul Hochart et future gare de métro « L'Haÿ-3 communes » de la ligne 14 pour le secteur Lallier-gare).

S'agissant du quartier des Blondeaux, je note que cette modification n'apporte aucune modification réglementaire sur la zone UD couvrant la plus grande partie du quartier.

Il apparaît également que les dispositions prises en matière de règlement et de zonage notamment pour les zones UDb et Uda sont de nature à respecter le paysage en préservant les fonds de parcelle et les cœurs d'îlots verts.

S'agissant des équipements publics Il ne me semble pas également qu'ils aient été oubliés dans les projets de la commune.

4.2.3.1.2. S'agissant du thème concernant l'élargissement de la rue des Marguerites

S'agissant de l'élargissement de la rue des Marguerites, il me paraît indispensable notamment pour des besoins liés à la desserte par bus du quartier ainsi qu'à la nécessité de créer en sus des voies de circulation douces et il conviendrait que cet élargissement soit réalisé avant la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes »

Afin que les propriétaires des pavillons concernés par cet élargissement puissent prendre leurs dispositions, il conviendrait également qu'un calendrier prévisionnel des opérations à venir soit établi et communiqué.

4.2.3.1.3. S'agissant du thème concernant l'augmentation des hauteurs

Les dispositions prises en matière de hauteur pour les zones UG et UP (qui ne sont pas incluses dans un périmètre des bâtiments de France) me semblent respecter la notion d'épannelage des constructions qui existent déjà de même que sera respectée cette notion d'épannelage pour les constructions de l'îlot pavillonnaire situé face à la future gare.

4.2.3.1.4. S'agissant du thème concernant l'identification des bâtiments remarquables et la protection de leur authenticité

Il apparaît que sur la rue des Tournelles 5 bâtiments ont été identifiés au titre de l'article

L.151-19 du code de l'urbanisme et que par ailleurs cette rue étant située intégralement dans le périmètre de protection modifié des monuments historiques chaque demande de permis de construire devra respecter les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, ce qui devrait être de nature à préserver les constructions qui bordent cette rue.

4.2.3.1.5. S'agissant du thème concernant les emplacements réservés

Bien que ne figurant pas dans ce dossier de modification n°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra effectivement de la prendre en compte la suppression des emplacements réservés n°5 et n°11 lors de la prochaine évolution du PLU afin de libérer les propriétaires actuels de cette servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et l'emplacement réservé n°32 pourra être supprimé lorsque les travaux d'aménagement de la coulée verte auront été réalisés.

4.2.3.1.6. S'agissant du thème concernant le devenir de la Bièvre

En l'absence d'étude sur ce projet de réouverture de la Bièvre, l'EPT ne peut pour l'instant apporter de réponse précise sur les modalités de cette réouverture.

Il conviendra donc en temps voulu lorsque cette étude aura été réalisée d'associer les riverains aux dispositions susceptibles d'être prises pour assurer cette réouverture.

4.2.3.1.7. S'agissant du thème concernant la pérennisation des arbres plantés dans le secteur de la Roseraie

Je souscris pleinement à la proposition de l'EPT d'entériner un retrait inconstructible de 12m entre le mur de la Roseraie et les façades des bâtiments dès la présente modification qui aura pour effet de sanctuariser la zone « tampon » ainsi créée et donc de modifier l'article UA7 pour porter le retrait de 6m au PLU actuel à 12m ce qui est de nature à permettre d'établir sur cette zone de futures plantations.

4.2.3.1.8. S'agissant du thème concernant le décompte des voix pour l'approbation de la modification du PLU

Sur ce thème quelque peu hors sujet, je note que la réponse de l'EPT est conforme aux textes en vigueur régissant les enquêtes publiques et au code de l'urbanisme, les modifications des PLU ne relevant que des votes des conseils municipaux ou communautaires.

4.2.3.1.9. S'agissant du thème concernant la participation du public et la concertation

S'agissant de la concertation concernant ce projet de modification n°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses, il ne me semble pas cependant que ce projet ait fait l'objet d'une réunion publique spécifique et que la ville ait abondamment communiqué sur celui-ci.

S'agissant de la publicité de cette enquête et même si les prescriptions réglementaires ont été respectées en termes de publicité (affichage et insertions dans journaux), les autres formes de publicité concernant ce projet ont été limitées et même l'encart inséré dans le magazine d'information de la ville du mois de novembre donnait une information très succincte sur l'enquête en cours sans rappeler même brièvement les modifications projetées et sans même donner les dates des permanences du commissaire enquêteur, ce qui pourrait expliquer la faible participation du public à cette enquête.

4.2.3.1.10. S'agissant du thème concernant les marges de retrait

Je prends note et j'approuve la proposition de l'EPT qui confirme que la marge de retrait d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autre de la Bièvre sera bien prolongée jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan.

4.2.3.1.11. S'agissant du thème concernant les transports en commun et les circulations douces

Je note qu'une étude est bien en cours pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare et que la ville de l'Haÿ-les-Roses a lancé une étude portant sur un schéma des liaisons douces afin de développer ce mode d'acheminement notamment en direction de cette gare.

4.2.3.1.12. S'agissant du thème concernant les aqueducs et l'eau potable

Même si les principales propositions d'eau de Paris ont d'ores et déjà été intégrées dans le PLU de l'Haÿ-les-Roses et que lors de l'élaboration du PLUi de l'EPT, il devra être proposé d'intégrer les prescriptions figurant en annexe directement dans le corps du règlement du futur PLUi en cours d'élaboration.

4.2.3.2. Sur le déroulement de l'enquête publique elle-même

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite en mairie et sur le site dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département du Val de Marne plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'un dossier papier relatif à la modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de l'Haÿ-les-Roses aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses ;
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de l'Haÿ-les-Roses ;
- Que les observations pouvaient être consignées à une adresse courriel accessible sur le site internet de la mairie de l'Haÿ-les-Roses à une adresse dédiée ;
- Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête au siège de l'enquête à la mairie de l'Haÿ-les-Roses ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;

- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Que **7** observations, concernant ce projet ont été recueillis dans le registre papier mis en place à la mairie de l'Haÿ-les-Roses et **10** observations ont été envoyées par courriel.

4.2.4. Conclusions du commissaire enquêteur.

Après avoir examiné l'ensemble des conditions nécessaires à la modification N°1 du PLU de l'Haÿ-les-Roses :

Je considère pour ce projet :

- Que les dispositions envisagées en matière de densité et de hauteur des bâtiments respectent les prescriptions du SDRIF et sont cohérentes en matière d'épannelage avec les constructions qui existent déjà.
- Que l'élargissement de la rue des Marguerites me paraît indispensable notamment pour des besoins liés à la desserte par bus du quartier ainsi qu'à la nécessité de créer en sus des voies de circulation douces
- Que le retrait d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre de la Bièvre du rond-point du petit Robinson jusqu'à la limite communale avec la ville de Cachan, soit effectivement porté sur le plan de zonage du PLU actuel.
- Qu'il convient de procéder à la suppression de l'emplacement réservé n°7 qui envisageait un passage vers la Roseraie par la parcelle du centre technique du Département.

Je regrette cependant :

- Qu'en matière de concertation, la ville n'ait pas davantage communiqué en amont sur les différentes mesures envisagés spécifiquement pour cette modification n°1 de son PLU
- Qu'en matière de publicité de l'enquête la ville s'en soit strictement tenue aux dispositions réglementaires la concernant qui connaissent leurs limites en matière de participation du public et que d'autres moyens n'aient pas été mis en œuvre (panneaux lumineux, article détaillé dans « L'Haÿ le Mag » boitage, etc...)

Et je recommande :

- Que l'élargissement de la rue des Marguerites soit réalisé avant la mise en service de la gare « L'Haÿ-3 communes »
- Qu'un calendrier prévisionnel des opérations concernant l'élargissement de la rue des Marguerites soit établi et communiqué aux propriétaires des pavillons concernés par cet élargissement pour qu'ils puissent prendre leurs dispositions en conséquence ;
- Que la suppression des emplacements réservés n°5 et n°11 soit prise en compte lors de la prochaine évolution du PLU afin de libérer les propriétaires actuels de cette servitude instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et de supprimer l'emplacement réservé n°32 lorsque les travaux d'aménagement de la coulée verte auront été réalisés.

- Que l'étude en cours pour étudier les questions d'intermodalité autour de la gare ainsi que l'étude lancée par la ville de l'Haÿ-les-Roses portant sur un schéma des liaisons douces afin de développer ce mode d'acheminement notamment en direction de cette gare soit communiquées aux habitants soit sous forme d'une réunion publique soit par le biais d'un article inséré dans le bulletin « L'Haÿ le Mag »
- D'intégrer le moment venu les prescriptions figurant en annexe proposées par eau de Paris directement dans le corps du règlement du futur PLUi en cours d'élaboration.

EN CONCLUSION, je donne un **AVIS FAVORABLE sans réserve** à ce projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de l'Haÿ-les-Roses

Nogent sur Marne, le 20 décembre 2021



Jean, Pierre CHAULET
Commissaire enquêteur

ANNEXE I

Tableaux de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Haÿ-les-Roses

NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

THEMES →	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE PAPIER DE L'HAÏ-LES-ROSES														
Obs 1		X	X	X									X	<p>Mme BARRY, architecte des bâtiments de France a écrit : Objet ; avis sur la modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses</p> <p>Je vous prie de trouver ci-dessous nos remarques concernant la modification du PLU de L Haÿ-les-Roses.</p> <p><u>Rapport de présentation</u> :</p> <p>pp. 2 et 11 : l'augmentation de deux niveaux pour les constructions situées face à la gare et accueillant des activités économiques risque de créer des différences d'épannelage importantes qui dénatureraient l'environnement urbain. Un épannelage progressif des différents bâtiments est à souhaiter, avec la possibilité d'attiques en retrait.</p> <p>p. 7 : l'élargissement de la rue des Marguerites semble entraîner la destruction de maisons dans ce secteur pavillonnaire. Ce point devrait être clarifié dans la modification car il réduirait encore plus la présence de petites constructions dans cette zone.</p> <p>pp. 10-11 : une augmentation trop importante des hauteurs (de 25 à 33m en UG et en UP, avec des constructions entre le R+3 et le R+9 et deux bâtiments en entrée de ville à 54m ; de 18 à 30m en UAm avec des constructions entre, le R+1 et le R+8) porterait atteinte aux paysages de la ville. Cela peut aussi engendrer des problèmes de mitoyenneté avec des immeubles plus bas.</p> <p>pp. 15-19 : les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont peu compréhensibles et des formes architecturales avec des retraits incongrus sont à craindre. On ne devrait pas autoriser plus d'un ou deux niveaux en retrait du nu de la façade.</p> <p>p. 20 : la limitation de la distance entre deux bâtiments sur une même parcelle, ainsi que les modifications opérées aux articles 7 ne sont pas cohérentes avec le souhait affiché de limiter les fronts bâtis et de créer des îlots de fraîcheur (voir p. 9).</p> <p>En ZAC, il est à noter que les espaces résiduels entre les constructions ne suffisent pas à garantir une lutte efficace contre le réchauffement climatique : en effet, la hauteur importante des bâtiments favorise les îlots de chaleur. Il convient donc de laisser le plus d'espace possible entre les édifices et d'aménager ces terrains avec de la végétation et des sujets de haute tige Pour ces mêmes raisons de changement climatique, on évitera les teintes sombres et les surfaces vitrées qui stockent la chaleur.</p> <p><u>Règlement</u> :</p> <p>Il serait souhaitable de distinguer par des nuances de couleurs les sous-zones UBa, c et d.</p> <p>D'une manière générale :</p> <p>La liste des bâtiments remarquables pourrait être complétée avec d'autres édifices visibles dans la base Mérimée du ministère de la Culture. Il se peut néanmoins que cette base ne soit pas à jour et que des éléments de la liste aient disparu</p> <p>Les cœurs d'îlots ne devraient pas être lotis et découpés en UBc pour lutter contre les îlots de chaleur urbain</p> <p>Ces espaces, correspondant souvent à des jardins, participent en effet à la végétalisation du territoire</p> <p>Une attention particulière devrait être portée à la rue des Tournelles, la plus ancienne de la ville et dont il est important de préserver les constructions qui l'abordent.</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ; - Ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ; - Les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ; - Le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ; - Le dessin originel des menuiseries devrait être respecté - Les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ; - Toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ; - Les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public.
Obs 2				X									X	M. CAPITANIO, président du Conseil départemental du Val de Marne a écrit : Objet : Avis de Conseil départemental sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Haÿ-les-Roses. Par courrier du 25 août 2021, vous avez bien voulu me transmettre le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Haÿ-les-Roses et je vous en remercie. J'ai bien noté que cette nouvelle modification a pour principal objet de faire évoluer le PLU afin de l'adapter aux réflexions poursuivies par la commune et ses partenaires sur les deux secteurs NPNRU de L'Haÿ-les-Roses (ZAC Paul Hochart et ZAC Lallier-Gare), ainsi que sur le secteur de l'opération d'aménagement Locarno. Je vous remercie d'avoir pris en considération la demande du Département de supprimer l'emplacement réservé n°7. Cependant, lors de son précédent avis à propos de la modification simplifiée n°2 du PLU de la Ville, émis le 30 juin 2020, le Département avait également indiqué son souhait de voir supprimer deux autres emplacements réservés : <ul style="list-style-type: none"> - Emplacement réservé n° 5 : cet emplacement réservé peut être supprimé puisque les aménagements de la coulée verte ont été réceptionnés en septembre 2014. - Emplacement réservé n°11 : cet emplacement réservé concerne une emprise identifiée « voie des Postes » pour l'accueil des gens du voyage. Je vous rappelle que cette emprise se trouve dans le parc des Hautes Bruyères, classé Espace Naturel Sensible, et que la destination des sols n'est pas compatible avec une aire d'accueil des gens du voyage. Aussi, je réitère mon souhait qu'à l'occasion de la prochaine modification du PLU, soient supprimés ces 2 emplacements réservés. Par ailleurs, je tiens à vous informer qu'une réflexion est en cours au sein du Département à propos de la mise en œuvre de la coulée verte, au niveau Paul Hochart. L'opportunité de maintenir la présence d'un emplacement réservé au bénéfice du Département (ER n°30) pour y réaliser le tronçon de la Coulée verte sur le chemin des bouteilles, est aujourd'hui questionnée au vu du projet d'aménagement développé par la Ville et l'aménageur de la ZAC Paul Hochart. Enfin, à titre d'information et en dehors des observations sur le projet de modification du PLU, j'attire votre attention sur le fait que le dossier de la ZAC « Lallier-Gare 3 communes » doit être soumis à l'avis du service régional de l'archéologie d'Ile de France selon la réglementation en cours : Code du Patrimoine : Livre 5 : titre II : Chapitre III : Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive (Articles R523-1 à R523-61) <u>Article R523-1</u> <i>Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature</i>


THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														<p><i>ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.</i></p> <p><u>Article R523-4</u> Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :</p> <p>2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;</p> <p>Je vous prie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.</p>
Obs 3											X		X	<p>La RATP a écrit : L'analyse du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de l'Haÿ-les-Roses appelle les remarques suivantes pour ce qui concerne le réseau de bus actuellement exploité par la RATP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les modifications proposées sur le PLU sont en adéquation avec la desserte bus envisagée autour de la future gare de l'Haÿ-les-Roses, et plus généralement compatibles avec la restructuration du réseau bus à l'horizon de la mise en service de la future ligne de métro 14 conduite par IdFM dont la RATP a connaissance ; - En particulier, la RATP prend note du souhait d'élargissement de la rue des Marguerites pour y favoriser le « passage en double-sens des transports en commun ». <p>Cet axe étant également identifié dans le schéma directeur des mobilités actives de l'Haÿ-les-Roses, il conviendra de veiller à l'aménagement en compatibilité d'usages à la fois pour les cyclistes et pour les bus ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - La desserte bus existante notamment en page 20 du document « 94_PHJ_L'haÿ-les-Roses_Modification-Eval - Intégration corrections_V4_20210830 » fait état de la ligne Valouette VI : celle-ci a été remplacée par la ligne 193 « Mairie de l'Haÿ-les-Roses - Arcueil- Lénine » depuis septembre 2019 tout en conservant le même itinéraire sur le territoire l'haÿssien. <p>Cet avis vient compléter celui de RATP Infrastructures joint en annexe.</p> <p>ANNEXE : La présente note a pour objet de recenser les infrastructures ferroviaires existantes et à l'état de Projet appartenant à RATP Infrastructures afin que ces réseaux soient intégrés au Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Haÿ-Les-Roses en cours de révision.</p> <p>RATP Infrastructures n'est pas compétent pour évaluer les impacts sur le réseau de surface qui devront être étudiés avec nos représentants de l'agence territoriale EDT94/91, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration des systèmes de transport en commun et de leur desserte ; - Les interconnexions entre les différents maillages y compris les modes de circulation douces ; - Les éventuels impacts des futurs aménagements sur l'exploitation du réseau de surface, notamment au niveau des carrefours de la D7 sur le secteur « Lamartine - Domaine Chérioux ». <p>TRAMWAY T7 La ligne T7 du tramway est présente sur la commune de l'Haÿ-les-Roses (avenue de Stalingrad). Les travaux de démolitions, constructions ou encore d'aménagements peuvent avoir un impact sur la plateforme du tramway T7 et ses installations ferroviaires au niveau de l'interstation « Domaine Chérioux / Lamartine ».</p> <p>La RATP demande à être consultée pour avis, sur les demandes d'autorisations d'urbanisme, aux abords de ces ouvrages (voir dossier T7 fichier « Zone de consultation tracé T7 » que vous trouverez en pièces jointes).</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														PROLONGEMENT DE LIGNES DE TRANSPORTS L'arrivée prochaine de la ligne 14 du métro sur la commune de l'Haÿ-les-Roses amène la RATP à demander à être consultée pour avis, sur les demandes d'autorisations d'urbanisme, aux abords du prolongement de cette dite ligne de métro (voir dossier PL14 fichiers « Zone de consultation tracé PL14 -1 » et « Zone de consultation tracé PL14 -2 » que vous trouverez en pièces jointes).
	Obs 4	X							X				X	Mme FURLAN de l'Haÿ-les-Roses a écrit : Je viens de consulter les documents de l'enquête publique. J'avoue être plus particulièrement intéressée par le devenir de la rue des Marguerites. Comme il me l'avait été mentionné oralement et par écrit, je constate que dans le nouveau PLU cette rue doit être élargie Si le côté impair est frappé d'alignement depuis très longtemps, l'emprise du côté pair est donc récente Comment comptez-vous réaliser et quand l'élargissement de la rue ? Le métro sera mis en service en 2024, l'aménagement autour de la gare également. Les clôtures de toutes les maisons côté pair de la rue des Marguerites vont être impactées et les ¾ des maisons vont se voir amputer de 90 cm de largeur de façade. Il paraît assez clair dans les documents que vous envisagez la création d'immeubles dans le quartier. Je ne peux croire que l'élargissement de la rue sera fait dans 20 ans ! Quel soutien pouvez-vous apporter aux propriétaires quant à la vente de leur bien ? Et dans les meilleures conditions ? L'architecte des bâtiments de France peut-il s'opposer à cet élargissement entraînant la destruction des pavillons ? Lorsque le nouveau PLU sera voté, qui aurons-nous comme interlocuteur ? Promoteur ? Mairie ? EPFIF ? Car je présume que lorsque le PLU sera voté, il ne sera plus possible de vendre le bien à un particulier ! J'espère que toutes les personnes seront informées de cette enquête publique.
Obs 5		X				X				X			X	Mme DELFINER a écrit : Quelques remarques après la consultation du dossier Modification du PLU. Je viens de parcourir le dossier très complet sur les modifications qui vont toucher le futur de plusieurs quartiers de L'Hay les Roses. J'habite au 7, rue Guynemer au Petit Robinson et suis particulièrement sensible aux visées prédatrices des promoteurs qui cherchent à profiter des engagements de la région pour développer les capacités d'accueil de notre petite ville. Ils accourent de toute la France, tant le marché est juteux. Nous avons même organisé un collectif pour essayer de défendre notre quartier pavillonnaire et protéger le caractère particulier de cette rue en bord de Bièvre canalisée que notre Maire s'était engagé à défendre dans la révision du PLU qui était en gestation. J'ai constaté avec plaisir que notre rue était considérée comme un « ensemble urbain à préserver et à mettre en valeur. » J'ai appris que les 10 m de part et d'autre de la Bièvre étaient maintenus, ce qui rend plus difficile la construction au bord immédiat de l'avenue Barbusse. C'est une bonne chose. En revanche l'idée que cette mesure permette à la région de « rouvrir et renaturer » une Bièvre enfouie à grands frais il y a plus d'une cinquantaine d'années, me semble totalement irresponsable. Les quelques mètres de cette petite rivière coûtent déjà fort cher en entretien à la ville de L'Hay sans parler du coût au départ pour la région et pour quel plaisir ? Des nuages de moucherons, des invasions de moustiques, des odeurs nauséabondes, un filet d'eau peu engageant. Pourquoi poursuivre cette idée folle d'ouvrir et d'accompagner la Bièvre jusqu'à Paris ? La ville de L'Hay les Roses a sans doute des projets plus porteurs à financer. Je voudrais également souligner que la hauteur relevée de 11m à 13 m pour les constructions individuelles me semble déjà

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														un hameçon pour les futurs promoteurs et constructeurs d'immeubles. Quand ma maison a été construite en 1978, la norme était à 9m, ce qui a obligé le propriétaire de l'époque à renoncer à un toit et à se contenter d'un toit en terrasse. 4m d'augmentation en 40 ans c'est plus qu'un étage !
Obs 6	X		X										X	<p>Messieurs GREGORIS et LOUIS ont écrit : Modification du plan local d'urbanisme Commentaires du collectif associatif pour la révision du PLU Notre propos concerne la marge de retrait le long de la Bièvre ; Nous pensons que cette modification ne pourra pas résoudre les problèmes occasionnés par le PLU actuel dans toute la zone située au même niveau que la Bièvre. Nous nous permettons de rappeler que Monsieur le Maire et les services de l'Urbanisme se sont engagés, par écrit, à modifier les conditions de constructions. Pour mémoire, cette zone pavillonnaire se situe sur un ancien étang entouré de marécages qui ont été remblayés. Ce qui a permis la création d'un lotissement, dans les années 1920, de petites parcelles destinées au jardinage. Par la suite la mise en place du POS a autorisé la construction de maisons adaptées à la nature du terrain, sans fondations profondes, avec une emprise au sol limitée du fait de la présence de la rivière. La mise en place du PLU actuel, en 2007, n'a pas tenu compte de cette particularité malgré l'opposition manifestée par un premier collectif. L'exemple récent de la construction d'un immeuble au 100,104, avenue H. Barbusse, malgré la mise en garde et le refus, sous forme de pétition des riverains, démontre le danger que représente l'édification de tels bâtiments avec des fondations profondes en milieu aquatique couvrant la presque totalité de la parcelle de terrain puisqu'il n'est pas tenu compte de l'application du COS en matière de sous-sol. De telles pratiques, le long de l'avenue au même niveau que la rivière, ceci sans interruption, bloqueront le ruissellement des eaux provenant du coteau avec toutes les conséquences sur les constructions existantes dans un quartier déjà très largement urbanisé. Cela implique aussi un système de pompage permanent dans la nappe phréatique avec tous les dangers et toutes les nuisances pour les riverains, ce qui est le cas actuellement. Nous demandons de bien vouloir prendre en compte cette requête et, si cela n'était pas possible dans le cadre de cette consultation, qu'il soit décidé de surseoir à toute demande de permis de construire dans cette zone, pour les constructions supérieures à R+1, rapidement. Sa mise en place pouvait éviter bien des problèmes à venir Ceci clôture notre requête et nous vous remercions pour votre écoute.</p>
Obs 7							X	X					X	<p>L'ASSOCIATION ALUDHAY a écrit : MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrite par arrêté du 21 janvier 2021 ADDITIF A L'AVIS EXPRIME PAR L'ASSOCIATION ALUDHAY Sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, soumise à enquête publique pour une durée d'un mois du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 inclus. 1/ SUR LE NON-RESPECT D'UN ENGAGEMENT DE LA VILLE DU 29/11/2019 : D'apporter une modification au PLU portant sur : l'introduction d'une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans l'espace tampon entre la construction et le mur de la roseraie. Cf. PC EMERIGE lot 1 opération Roseraie, rappelé dans le Mémoire en Défense N° 19PA03876, du 3/12/2019. Cet engagement de la ville qui était destiné à assurer la plantation et la bonne conservation des arbres situés dans le cadre de la future copropriété de l'opération, n'a pas fait l'objet d'un article dans la présente modification. Ce qui peut laisser à penser que la ville ne tient pas à donner suite à cet engagement pourtant essentiel et apporté comme argument dans le mémoire sus visé, par les avocats d'EMERIGE.</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires	
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
														<p>Copie Jointe des pages 1 et 13 du dit mémoire où il est rappelé que : « La ville s'est engagée dans un courrier du 29 novembre 2018 à modifier le PLU pour introduire une clause permettant la protection et la pérennisation des arbres plantés dans l'espace tampon entre la construction et le mur de la Roseraie. Ces derniers seront positionnés suivant l'implantation fournie dans la pièce graphique de la notice paysagère du permis »</p> <p>2/ SUR LE DECOMPTE DES VOIX APPORTEES A TEL OU TEL POINT DE VUE.</p> <p>Le décompte du nombre d'avis exprimés sur un point, en voix pour et en voix contre, présente en soi peu d'intérêt, compte tenu de la faiblesse du nombre d'avis rapporté à la population de la ville. Et il nous semble bien que là est le vrai problème ; ce qui Justifiait dans notre avis initial, l'expression de notre regret devant l'absence de réel débat démocratique préalable à l'enquête publique.</p> <p>Mais, comme l'expérience des précédentes enquêtes publiques a montré que le maire s'attache à chaque fois à décompter ces avis, pour affirmer que ses propres choix sont soutenus par une large majorité de citoyens, nous tenons à porter à la connaissance du commissaire enquêteur la remarque suivante :</p> <p>L'association ALUDHY compte 28 adhérents et 750 citoyens sont abonnés à sa NEWSLETTER mensuelle ou bimensuelle. Ce qui permet de faire valoir que ce sont bien plusieurs centaines de citoyens qui suivent et appuient les études et analyses de ALUDHAY, et les soutiennent.</p> <p>Il paraît de première justice, que dans le décompte des avis que fait le maire, ceux de ALUDHAY soient pris pour les centaines qui s'expriment à travers l'association, et non pas Un.</p>	
7	TOTAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE PAPIER														
OBSERVATIONS DEPOSEES SUR L'ADRESSE COURRIEL															
Mail 1	X	X	X		X				X	X	X			X	<p>AVIS EXPRIME PAR L'ASSOCIATION ALUDHAY sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, soumise à enquête publique pour une durée d'un mois du lundi 18 octobre 2021 au vendredi 19 novembre 2021 inclus.</p> <p>La modification N°1 du PLU soumise à enquête publique porte sur :</p> <p>*La prolongation de la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre.</p> <p>*L'Extension de la zone UB et la création dans cette zone de deux sous-secteurs UBc et UBa.</p> <p>* La modification d'emplacements réservés.</p> <p>A/ Sur la procédure.</p> <p>La procédure d'enquête publique sur un dossier de modification établi par le Territoire Grand Orly Seine Bièvre et la commune de l'Hay les Roses est, compte tenu de son objet, conforme au Code de l'Urbanisme, art. L153-36 à L153-44.</p> <p>Reste que l'expérience, de nombreuses fois répétées ici comme ailleurs, a montré de manière significative que ce type de procédure ne permet pas à la grande majorité des citoyens de s'investir dans une prise connaissance et l'expression d'un avis sur les questions posées. La très faible participation aux enquêtes publiques le montre de façon claire.</p> <p>Ce qui met en évidence, une fois de plus, que la stricte application de la loi ou de la réglementation ne suffisent pas à l'expression du débat démocratique, pourtant si nécessaire. Ce qui signifie que dans la pratique, seules les instances élues au premier ou deuxième degré, maîtrisent les projets d'urbanisme qui s'imposent à la population.</p> <p>Il était possible et aurait été hautement souhaitable que la modification du PLU proposées dans le projet ait été présentée et débattue le plus largement possible, avant sa formalisation finale, avec les citoyens.</p> <p>Et ce d'autant que les expressions publiques antérieures sur les projets qui sous-tendent les modifications apportées au PLU ont mis en évidence de façon forte les éléments suivants :</p> <p>Ces trois projets, ZAC Paul Hochart, ZAC Lallier gare et Locarno sont d'une <u>densité excessive</u>, et contribuent de façon</p>


THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														<p>déterminante à un accroissement excessif des constructions et donc de la population de la ville dans les 20 prochaines années. On rappelle que le SDRIF exigeait de la ville la construction de 1 700 logements supplémentaires d'ici 2030, alors que les 3 projets visés plus les constructions induites des promoteurs privés conduisent à un accroissement de plus de 3 500 logements d'ici 2030.</p> <p>Le constat ayant également été fait et exposé, <u>d'un déficit conséquent des équipements publics</u>, dans leur ensemble, destinés à répondre aux besoins de la population.</p> <p>Nous réaffirmons ici que nous ne sommes pas opposés à des projets urbains de qualité pour développer et valoriser la ville de l'Haÿ les Roses. Mais des projets maîtrisés et respectant la nature, l'échelle des quartiers, le bien être des habitants, les finances de la commune. Le fait de ne pouvoir s'exprimer que sur les modifications des règles du PLU résultant de l'avancée de ces projets, inchangés sur leur importance, revêt évidemment un caractère insatisfaisant et frustrant.</p> <p>1/ La prolongation de la marge de retrait d'inconstructibilité liée à la réouverture de la Bièvre. Cette marge ne va actuellement que de Fresnes au carrefour du Petit Robinson. Il s'agit de la poursuivre jusqu'à Cachan. La finalité étant la mise en conformité du PLU avec le SAGE, et la mise en cohérence des volumétries urbaines susceptibles de se développer de part et d'autre de l'axe de la Bièvre, sur l'ensemble du territoire communal, nous paraît justifié.</p> <p>2. L'extension de la zone UB et la création d'une sous-zone UBc et UBd <u>A/ UBc pour le triangle Bicêtre/Marguerite/Primevères/une partie Dahlias, qui était jusque-là en UBd.</u> La redéfinition du périmètre des parcelles concernées par les mutations urbaines induites par la création de la gare, est pertinente, puisque maîtrisée. L'ancienne délimitation était insuffisante et mal définie. Sa modification est donc judicieuse. Toutefois, on peut s'interroger sur le tracé proposé : la perception du périmètre des 800 m autour de la gare, défini par Le Grand Paris comme zone d'influence directe d'une gare, met en évidence l'étroitesse de la zone proposée dans le projet. Il pourrait sembler plus judicieux de l'étendre à la rue des Dahlias dans sa totalité, d'autant que les droits à construire en hauteur restent limités.</p>

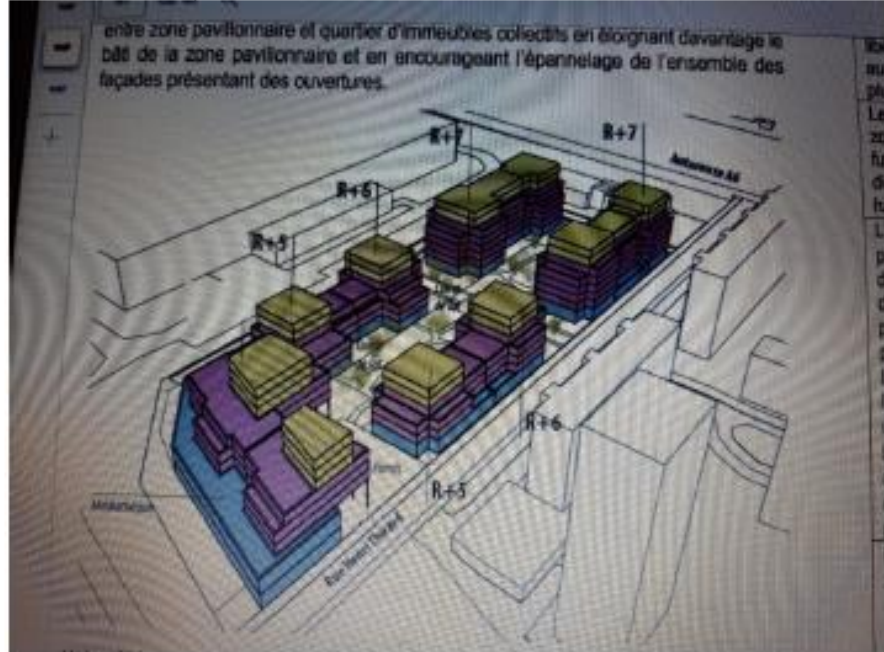
THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
													DEFAVORABLE	
													NON EXPRIME	
														 <p style="text-align: center;"><i>Le « cercle d'influence de la gare »</i></p> <p><u>Concernant les hauteurs proposées</u> : hauteur maximale qui était de R + 3 soit 13m au faîtage, passe à 16 m avec la possibilité d'un niveau supplémentaire en attique, c'est-à-dire en retrait de l'étage du dessous (pour des duplex ou des appartements avec grande terrasse). La proposition semble judicieuse.</p> <p>B/ UBd pour le secteur situé au sud de la gare et comportant la rue M. Tognini, qui était antérieurement en UBa. La création de ce sous-secteur à proximité immédiate de la gare, et qui a déjà vu la réalisation de l'opération de collectifs COGEDIM, est justifié.</p> <p>Concernant les prescriptions de hauteurs : Hauteur "normale" inchangée (R + 3 soit 13m au faîtage) qui pourra être portée à R + 5, soit 19m au faîtage à condition que le projet comporte 20% de bureaux ou activités. Proposition jugée pertinente.</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.



Le pont coupure urbaine de l'A6

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														<p>*Création de la rue Tognini et passage piéton jusqu'à la rue Lallier : Proposition de recoupe de l'îlot constituant le secteur UBd, judicieuse.</p> <p>*Suppression de l'emplacement réservé N°7, pour passage entre la rue des Tournelles et la Roseraie. Le passage imaginé dans le plan communal de 1932 qui liait le Parc à la Mairie a perdu de sa raison d'être, depuis la privatisation de la Rue Chapoto par la copropriété du Clos des Tournelles. (A noter que l'usage public piétonnier du passage était en principe garanti par un arrêté préfectoral jamais annulé, attaché à l'acte de vente des terrains par la ville et revendus à Terre et Famille.)</p> <p>3- La règle des hauteurs (article 10 : zone UA, UB, UG et UP) L'adaptation de la règle relative aux hauteurs dans les zones UG et UP (secteur ANRU de Lallier et ZAC Paul Hochart) et UAm (périmètre de la concession d'aménagement Locarno), autorisent les hauteurs suivantes, destinées à permettre à nombre de logements équivalents, un épannelage des bâtiments : Secteur UP : R+9, et exceptionnellement R+16 pour deux bâtiments signal. Secteur UG : R+9 Secteur UAm : R+8 Ces hauteurs doivent permettre, en principe, de favoriser des ruptures de hauteurs entre bâtiments pour laisser passer la lumière et varier les silhouettes. Mais les informations données par les plans masse des opérations Gare et Locarno, montrent que les passages de lumière s'avèreront très difficiles, en raison de la <u>surdensification des opérations.</u></p>  <p><i>Plan de la ZAC Lallier Gare</i></p> <p><u>Nota</u> : Il serait bien, pour la bonne compréhension de tous, que la présentation de la gare soit cohérente d'un texte à l'autre : Tantôt présentée comme un « objet architectural très léger et transparent, avec commentaires largement développés sur ce thème. Tantôt positionnée derrière des immeubles de bureaux (plan de masse). Ce qui est certainement le plus probable.</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														<p>Et pour l'opération Locarno, les informations données par le texte de « Justifications et Impact sur l'Environnement » chapitre Energie Climat (pages 69 et suivantes), d'une part et le plan en volumétrie cavalière fourni dans le dossier, d'autre part, montrent que la zone de bruit et pollution résultant de l'autoroute A6, affectera directement une majeure partie des bâtiments – donc des logements - portant préjudice à la santé et à la tranquillité des habitants. (La hauteur du mur écran de l'autoroute est de l'ordre de 10m, celle des bâtiments de l'opération est de R+8 soit 30 m.) Là encore, <u>la surdensification de l'opération</u> est directement en cause.</p>  <p><i>Perspective cavalière de l'opération Locarno</i></p>
Mail 2	X										X		X	<p>M. GEIGER pour le CIQ des Blondeaux a écrit : Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de L'Hay-les-Roses, le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux (CIQ), souhaite attirer l'attention du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et du Conseil municipal sur l'impérieuse nécessité de modifier également les mesures du PLU qui concernent le quartier des Blondeaux (zones UDa et UDb du PLU). Le quartier des Blondeaux est composé essentiellement de pavillons implantés sur des parcelles particulièrement grandes pour un quartier situé aussi près de Paris. Ses jardins ont permis le développement d'un patrimoine naturel remarquable. Ils</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
													DEFAVORABLE	
													NON EXPRIME	
														<p>comportent des arbres de haute tige, des fruitiers et des haies dans lesquels nichent une grande diversité d'oiseaux des jardins ainsi que des hérissons et des écureuils. L'attractivité du quartier réside principalement dans ce cadre verdoyant. Le quartier présente néanmoins un inconvénient majeur, il est éloigné des commerces et des transports. Il est situé à environ 30 minutes à pied des transports collectifs ferrés (RER Bourg-la-Reine ou Parc de Sceaux) et à plus de 3 km du futur métro. Les habitants utilisent essentiellement des véhicules pour se déplacer. La plupart des ménages disposent de 2 véhicules. La circulation est dense aux heures de pointe et les places de stationnement sont souvent saturées. De nombreux trottoirs sont occupés par des véhicules en stationnement ce qui crée des problèmes de sécurité pour les piétons et rend la vie difficile à certains habitants : personnes à mobilité réduite ou âgées, enfants, parents avec poussettes, etc.</p> <p>Le PLU actuel permet une densification supplémentaire qui ne correspond pas à la physionomie actuelle du quartier. De nouveaux types de constructions viennent densifier à l'excès le quartier et réduire anormalement les espaces verts. Il y a d'abord les « mini-résidences » qui densifient au maximum les parcelles sur lesquelles elles s'implantent. Sur une parcelle de moins de 1 000 m² qui accueille habituellement seulement 2 voire 3 pavillons, un permis de construire autorisant une construction de 8 logements pour une surface totale de 500 m² avait été délivré. Cette construction aux volumes particulièrement massifs comportait par ailleurs 11 places de stationnement extérieures situées en cœur d'îlot, au milieu des jardins des voisins. Il y a ensuite des maisons individuelles qui se construisent sur des parcelles de faible superficie (parfois à peine 200 m²) qui étaient jusque-là arborées. Ces constructions procèdent d'un morcellement excessif des parcelles. Là où il y avait une maison et un jardin, il y a désormais deux maisons. Une fois réalisées ces maisons ne disposent d'aucun espace vert substantiel et ne permettent souvent en pratique aucun stationnement. Elles viennent supprimer une place de stationnement (du fait de la création d'un accès à la propriété) et génèrent souvent deux véhicules qui circulent et stationnent dans le quartier. Notons que le plus souvent ces constructions sont réalisées par des promoteurs, pavillonneurs ou marchands de biens et ne correspondent pas à une attente des habitants du quartier.</p> <p>Si la densification se poursuit, elle aboutira sans aucun doute à la destruction de la biodiversité actuelle et du cadre de vie paisible et verdoyant dont jouissent les habitants du quartier. Elle rendra plus difficile encore la circulation aux heures de pointe et le stationnement deviendra compliqué voire impossible.</p> <p>Le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux préconise de réduire les possibilités de densification prévues par le PLU actuel et pense que cela peut se faire sans entraver les projets d'agrandissement ou de construction correspondant à la physionomie actuelle du quartier.</p> <p>Pour limiter la densification et préserver le patrimoine naturel du quartier, nous pensons que le PLU doit être modifié afin de limiter l'emprise au sol des constructions mais également augmenter les surfaces dédiées aux espaces verts. Il nous apparaît nécessaire de modifier quelques paramètres du PLU concernant les zones UDa et UDb. Le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux se tient à disposition des pouvoirs publics pour débattre sur ce sujet et exposer certaines propositions.</p> <p>Pour faire suite à notre entrevue du samedi 6 novembre, notre association souhaite mettre profit votre action pour évoquer des sujets qui nous sont chers. Nous sommes localisables en zone UD de la ville de L'Hay les Roses. Récemment constitués pour avoir dû défendre notre environnement contre un programme immobilier dénué de toute logique urbanistique, humaine et pratique, nous sommes dorénavant nombreux, organisés et déterminés. Notre association souhaite voir la mise en place d'un renforcement de mesures contre une densification accrue de certaines zones pavillonnaires.</p> <p><u>Le texte suivant a été joint en fichier PDF :</u> Observations du CIQ des Blondeaux pour l'enquête publique sur la modification n° 1 du PLU de L'Hay-les-Roses Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de L'Hay-les-Roses, le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux (CIQ), souhaite attirer l'attention du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														<p>Bièvre et du Conseil municipal sur l'impérieuse nécessité de modifier également les mesures du PLU qui concernent le quartier des Blondeaux (zones UDA et UDb du PLU).</p> <p>Le quartier des Blondeaux est composé essentiellement de pavillons implantés sur des parcelles particulièrement grandes pour un quartier situé aussi près de Paris. Ses jardins ont permis le développement d'un patrimoine naturel remarquable. Ils comportent des arbres de haute tige, des fruitiers et des haies dans lesquels nichent une grande diversité d'oiseaux des jardins ainsi que des hérissons et des écureuils. L'attractivité du quartier réside principalement dans ce cadre verdoyant.</p> <p>Le quartier présente néanmoins un inconvénient majeur, il est éloigné des commerces et des transports. Il est situé à environ 30 minutes à pied des transports collectifs ferrés (RER Bourg-la-Reine ou Parc de Sceaux) et à plus de 3 km du futur métro. Les habitants utilisent essentiellement des véhicules pour se déplacer. La plupart des ménages disposent de 2 véhicules. La circulation est dense aux heures de pointe et les places de stationnement sont souvent saturées. De nombreux trottoirs sont occupés par des véhicules en stationnement ce qui crée des problèmes de sécurité pour les piétons et rend la vie difficile à certains habitants : personnes à mobilité réduite ou âgées, enfants, parents avec poussettes, etc.</p> <p>Le PLU actuel permet une densification supplémentaire qui ne correspond pas à la physionomie actuelle du quartier. De nouveaux types de constructions viennent densifier à l'excès le quartier et réduire anormalement les espaces verts. Il y a d'abord les « mini-résidences » qui densifient au maximum les parcelles sur lesquelles elles s'implantent. Sur une parcelle de moins de 1 000 m² qui accueille habituellement seulement 2 voire 3 pavillons, un permis de construire autorisant une construction de 8 logements pour une surface totale de 500 m² avait été délivré. Cette construction aux volumes particulièrement massifs comportait par ailleurs 11 places de stationnement extérieures situées en cœur d'îlot, au milieu des jardins des voisins. Il y a ensuite des maisons individuelles qui se construisent sur des parcelles de faible superficie (parfois à peine 200 m²) qui étaient jusque-là arborées. Ces constructions procèdent d'un morcellement excessif des parcelles. Là où il y avait une maison et un jardin, il y a désormais deux maisons. Une fois réalisées ces maisons ne disposent d'aucun espace vert substantiel et ne permettent souvent en pratique aucun stationnement. Elles viennent supprimer une place de stationnement (du fait de la création d'un accès à la propriété) et génèrent souvent deux véhicules qui circulent et stationnent dans le quartier. Notons que le plus souvent ces constructions sont réalisées par des promoteurs, pavillonneurs ou marchands de biens et ne correspondent pas à une attente des habitants du quartier.</p> <p>Si la densification se poursuit, elle aboutira sans aucun doute à la destruction de la biodiversité actuelle et du cadre de vie paisible et verdoyant dont jouissent les habitants du quartier. Elle rendra plus difficile encore la circulation aux heures de pointe et le stationnement deviendra compliqué voire impossible.</p> <p>Le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux préconise de réduire les possibilités de densification prévues par le PLU actuel et pense que cela peut se faire sans entraver les projets d'agrandissement ou de construction correspondant à la physionomie actuelle du quartier.</p> <p>Pour limiter la densification et préserver le patrimoine naturel du quartier, nous pensons que le PLU doit être modifié afin de limiter l'emprise au sol des constructions mais également augmenter les surfaces dédiées aux espaces verts. Il nous apparaît nécessaire de modifier quelques paramètres du PLU concernant les zones UDA et UDb. Le Comité d'intérêt de quartier des Blondeaux se tient à disposition des pouvoirs publics pour débattre sur ce sujet et exposer certaines propositions</p>
Mail 3													X	<p>M. PIRIOU a écrit : Je soutiens la modification de l'Haÿ-les-Roses</p> <p>J'insiste pour que le nom de la station du métro de la ligne 14, implantée rue de Lallier à l'HAY, porte bien, dans le PLU, le nom de notre ville, et non celui de la ville voisine comme cela est constamment mentionné et répété sur tous les affichages successifs apposés par les différents intervenants du chantier.</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
Mail 4													X	M. MOLLANS a écrit : Je soutiens le projet de modification du PLU qui permettra à notre commune de mener les projets dont nous avons besoin.
Mail 5													X	M. et Mme DUGUET ont écrit : Nous soutenons la municipalité pour modifier le PLU au quartier Hochart, à Lallier avec l'arrivée de la gare pour dynamiser tout ça, et sur la zone située sur le marché actuel
Mail 6													X	M. LARJAUD a écrit : Je soutiens ce projet car c'est le meilleur qu'il puisse arriver pour les Quartiers qui, depuis toujours, avaient besoin d'un nouveau souffle. C'est la renaissance d'un Est-L'Haÿssien tant désiré et qui, je n'en doute pas, fera beaucoup d'heureux après les quelques réticences de certains par le passé
Mail 7													X	M. LARJAUD a écrit : Je soutiens fortement la modification du PLU de L'Haÿ-les-Roses. Les initiatives sont formidables et permettront d'améliorer considérablement la qualité de vie à l'Haÿ-les-Roses
Mail 8													X	Mme SEBBAGH a écrit : En tant que l'haÿssienne depuis 30 ANS et conseillère municipale je soutiens entièrement les modifications du PLU ! L'avenir de notre ville en dépend totalement !
Mail 9													X	M. MOREUX a écrit : Je soutiens le projet de modification du PLU prévu par la mairie. Cela va permettre de transformer enfin une partie de notre ville. Bravo au Maire et à son équipe municipale
Mail 10												X	X	Eau de Paris a écrit : Observations et propositions concernant la modification du PLU de la commune de l'Haÿ-les-Roses Par courrier en date du 25 août 2021, nous avons été informés de l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de l'Haÿ-les-Roses. Eau de Paris, régie municipale de la ville de Paris, a en charge la production, le transport et la distribution de l'eau potable à Paris. A ce titre, la régie est dotée des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'exécution du service public dont font partie notamment les aqueducs de la Vanne, du Loing et de Rungis ainsi que deux conduites sous pression, une usine d'affinage et un réservoir d'eau potable présents sur votre territoire. Ces ouvrages contribuent à l'alimentation en eau potable de la ville de Paris et constituent des équipements stratégiques de par leur capacité de transit pour les aqueducs et conduites et de stockage pour le réservoir. Aussi, le présent courrier vise à formuler les remarques et demandes de la régie dans le cadre de la modification de ce PLU. Nous constatons que l'aqueduc du Loing, dont les emprises sont communes avec l'aqueduc de la Vanne et le réservoir d'eau potable ne sont pas mentionnés dans le règlement du PLU et que les recommandations spécifiques liées à leur protection sanitaire et mécanique n'y ont pas été reportées. En revanche, nous prenons acte que les emprises de l'aqueduc de la Vanne et par conséquent celles de l'aqueduc Loing qui traversent la commune sont classées en zone N dans le PLU approuvé le 26 septembre 2016. Par conséquent, nous demandons à modifier les paragraphes « dispositions particulières » des chapitres UA UB UC UD et UL dans le Règlement comme suit : 1 - Aqueducs de la Vanne et Loing. Dans les secteurs concernés, il est rappelé la nécessité d'adresser pour avis à l'Etablissement Public Eau de Paris, 4 avenue Pierre Mendès France 94340 Joinville-le- Pont , toutes demandes de permis de construire ou certificat d'urbanisme afin de s'assurer que les constructions envisagées ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et le cas échéant soumettre l'accord du permis à certaines prescriptions spéciales (art. R111-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, afin de garantir la protection mécanique et sanitaire des aqueducs, trois zones de protection sont à considérer : La zone de protection immédiate constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris ; Les zones de protection rapprochée constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
	<p>l'emprise.</p> <p>Les zones de protection éloignée constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.</p> <p>Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées :</p> <p><u>Zone de protection immédiate</u> Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc. Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'Eau de Paris, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation. Si Eau de Paris est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.</p> <p><u>Zone de protection rapprochée</u> Dans cette zone :</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc, ✓ Tous dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs, ✓ Tous dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...), ✓ Fouilles, carrières et décharges, ✓ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation, ✓ Stations-service, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique, ✓ Parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature. <p>Sont tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc, ✓ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées : <ul style="list-style-type: none"> ➢ . Parallèles à l'aqueduc : ➢ . Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable 													

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														<p>. Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite. ✓ Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite. ✓ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite. <p><u>Zone de protection éloignée</u> Dans cette zone :</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que pose sur dés dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations, ✓ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandages dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur...), ✓ Fouilles, carrières et décharges, ✓ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc, ✓ Stations-services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial. <p>Sont tolérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les stockages d'hydrocarbures à usages exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors), ✓ Parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc, ✓ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées : <ul style="list-style-type: none"> ➤ . Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres ➤ . Eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable. ➤ . Eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales) ➤ Parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0.50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite ✓ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite. <p>Les aménagements, installations et activités nécessaires à l'exploitation et l'entretien de l'ouvrage devront toutefois rester</p>

THEMES ↓	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	AVIS	Commentaires
←--Observations courriers ou mails	Densité et déficit services publics	Elargissement rue des Marguerites	Augmentation des hauteurs	Identification des bâtiments remarquables	Les emplacements réservés	Devenir de la Bièvre	Pérennisation d' arbres plantés secteur de la Roseraie	Le problème du décompte des voix pour l' approbation	Participation du public et concertation	Les marges de retrait	Les TC et les circulations douces	Les aqueducs et l' eau potable	FAVORABLE DEFAVORABLE NON EXPRIME	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
														possibles. 2 - Aqueduc du Rungis Par principe, toute construction est interdite dans une bande de 30 m de part et autre de l'axe de l'aqueduc du Rungis. Toutefois, sous réserve de l'adoption de mesure de protection de l'ouvrage, des autorisations peuvent être accordées. La régie Eau de Paris, 4 avenue Pierre Mendès France 94340 Joinville-le-Pont , doit être consultée sur toutes demandes de permis de construire ou certificat d'urbanisme, ceci afin de s'assurer que les travaux seront sans conséquence sur l'aqueduc. 3. Réservoir d'eau potable et usine d'affinage Le réservoir d'eau potable dispose des mêmes prescriptions sanitaires et techniques que celles citées pour le périmètre de protection rapprochée des aqueducs de la Vanne et du Loing.
10	TOTAL DES COURRIELS RECUEILLIS													
17	TOTAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE													