

Département du Val-de-Marne (94)

## **Commune de Cachan**

### Plan local d'urbanisme

#### **4 – Prescriptions écrites**

<b>Arrêt</b>	<b>Enquête publique</b>	<b>Approbation</b>

**SOMMAIRE**

Sommaire.....	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	11
TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE .....	21
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA .....	23
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB .....	29
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC .....	35
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD .....	41
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UH .....	47
TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES .....	53
TITRE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	57
TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (Article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme) .....	61

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de Cachan est divisé en 5 zones urbaines :

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

Les documents graphiques comportent également :

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

## **ARTICLE 3 : DEFINITIONS**

### **Accès**

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

### **Acrotère**

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

## Alignement

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

## Annexe

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

## Arbre de haute tige

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

## Contigu

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

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

## Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

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

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

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

### **Emprise au sol**

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

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

### **Emprises publiques et voies**

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

### **Espace planté**

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

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

## **Façade**

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

Un pignon est une façade.

## **Faitage**

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

## **Hauteur façade**

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

## **Limite séparative**

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

Il existe deux types de limites séparatives :

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

## **Pleine terre**

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

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

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

## **Recul**

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

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

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

## **Retrait**

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

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Saillie**

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

**Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

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

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

**Terrain ou unité foncière**

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

**Vue directe**

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

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

**TITRE 2 :**  
**DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**



## **PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet du titre 3.

Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

- il convient de déterminer la zone considérée et les contraintes éventuelles découlant d'une inscription graphique figurant aux documents graphiques ;
- les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone : dispositions applicables à l'ensemble des zones (titre 2) et celles spécifiques à chaque zone (titre 3) ;
- se référer au lexique pour la définition de certains termes (titre 1).

Par ailleurs, certaines zones font l'objet d'orientations particulières d'aménagement qui peuvent comporter des principes d'aménagement à prendre en compte.

## **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Se référer à l'article 1 de chaque zone.

## **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Se référer à l'article 2 de chaque zone.

## **ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 : Voies existantes**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;
- permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### 3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 4m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées à condition de disposer d'une aire de manœuvre ayant un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure.

### 3.3 : Conditions d'accès aux voies

Pour les constructions nouvelles, tout accès à une voie publique ou privée doit :

- présenter une largeur minimale de 3m ;
- permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

## **ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 : Alimentation en eau potable

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.

### 4.2 : Assainissement

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'assainissement.

Pour toute construction neuve et pour toute extension d'une construction existante produisant des rejets nouveaux, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre en vigueur.

#### Eaux usées :

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 parcs de stationnement souterrains ou couverts doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux issues des parcs de stationnement non couverts et celles issues des voiries privées doivent être traitées avant infiltration dans le milieu naturel. Cette obligation concerne les parcs de stationnement comprenant au moins 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la nature de ce dernier (perméabilité, risque de dessiccation...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parkings qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur des débits fixés dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bievre en vigueur.

### **4.3 : Réseaux divers**

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

### **4.4 : Gestion du stockage des déchets**

Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle.

Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

## **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Se référer à l'article 6 de chaque zone.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se référer à l'article 7 de chaque zone.

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Se référer à l'article 8 de chaque zone.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Se référer à l'article 9 de chaque zone.

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer à l'article 10 de chaque zone.

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

### **11.1 : Aspect général**

Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

### **11.2 : Matériaux des façades**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence les tons clairs.

Les couleurs vives ou criardes, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.

### **11.3 : Toitures**

Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures végétalisées ou présentant un dispositif de développement durable, ainsi que l'installation de panneaux photovoltaïques sont préconisées.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, chéneaux, etc. doivent être en harmonie avec les toitures.

## 11.4 : Clôtures

### Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,10m comptée par rapport au niveau du trottoir, surmonté ou non d'une grille ou autre élément à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les coffres et autres éléments techniques inclus dans la clôture peuvent dépasser la hauteur maximale du mur bahut.

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2,00m.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur de la clôture est mesurée au milieu d'une tranche de 15m de façade.

Les portails d'entrée peuvent être pleins et leur hauteur est limitée à 2,50m.

### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,20m.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées :

- d'un grillage ou d'une clôture en bois, doublés ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein.

### Dispositions communes :

En limites des voies et emprises publiques comme en limites séparatives, sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;
- l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique;
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;
- l'emploi de plaques ou poteaux béton ou de matériaux d'aspect plastique.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'impose pas aux clôtures des terrains occupés par des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

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

### 12.1 : Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m pour les places de stationnement aériennes, 2,50m pour les places de stationnement couvertes
- dégagement : 6m x 2,30m.

Les secteurs 1 et 2 sont délimités sur le plan des normes de stationnement.

<b>Normes de stationnement automobile par secteur</b>		
<b>Destinations</b>	<b>Secteur 1</b>	<b>Secteur 2</b>
Habitation	1 place pour 100m <sup>2</sup> de SHON  Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-3° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement	
Bureau	15% minimum et 25% maximum de la SHON	25% minimum et 30% maximum de la SHON
Artisanat et industrie	<i>Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m<sup>2</sup> :</i>  15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement	<i>Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m<sup>2</sup> :</i>  25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement
Commerce	<i>Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m<sup>2</sup> :</i>  15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement	<i>Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m<sup>2</sup> :</i>  25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement
	<i>Cas des établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 000m<sup>2</sup> :</i>  Obligation de prévoir un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention.  Les besoins en stationnement sont déterminés en fonction du type d'activités et de la desserte en transports en commun.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	15% minimum de la SHON	

**12.2 : Normes de stationnement des deux-roues et poussettes**

<b>Destinations</b>	<b>Normes de stationnement</b>
Bureau	1% minimum de la SHON
Habitation	2% minimum de la SHON pour toutes les constructions de plus de 300m <sup>2</sup> de SHON
Artisanat et industrie	0,5% minimum de la SHON
Commerce	0,5% minimum de la SHON Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet

**ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à l'article 13 de chaque zone.

**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.



**TITRE 3 :**  
**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE**



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA****PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

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

**ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

### **ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **6.1 : Dispositions générales**

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

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

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

#### **6.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

## **ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 : Dispositions générales**

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

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

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

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

### **7.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 : Dispositions générales**

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

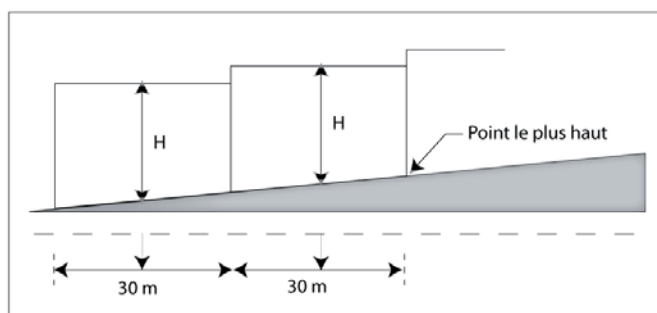
### **10.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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



## **ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

## **ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB****PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)**

La zone **UB** est une zone urbaine mixte assez dense, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif : La Plaine, La Cité Jardins, La Citadelle, Gustave Courbet.

**ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

### **ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

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

### **ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1 : Dispositions générales**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 4m minimum par rapport à l'alignement (actuel ou futur) sauf si leur hauteur n'excède pas 3m au faîtage ou à l'acrotère.

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

#### **6.2 : Dispositions particulières**

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

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

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