

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou 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).

7.2 : Dispositions particulières

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

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

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

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

ARTICLE UB.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 UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 18m au faîtage ou à l'acrotère.

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

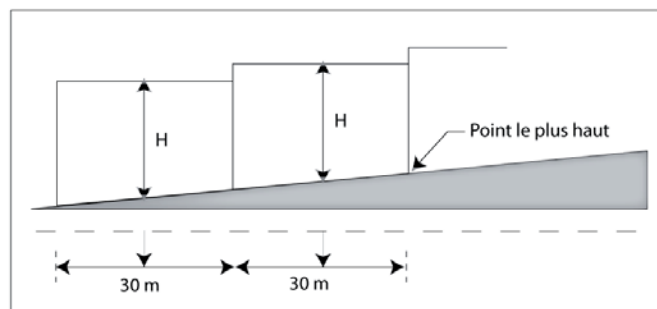
10.2 : Dispositions particulières

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

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

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

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



ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

ARTICLE UB.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 UB.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 20% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre.

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

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

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC

PRÉAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

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

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

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

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

2.1 : Dispositions générales

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

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

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

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

2.2 : Dispositions particulières

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

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 UC.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 UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 : Dispositions générales

Dans le secteur UCa :

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

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

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

Dans le secteur UCb :

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

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

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

Dans le secteur UCc :

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

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

Dans le secteur UCd :

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

6.2 : Dispositions particulières

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

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

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

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Dispositions générales

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

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

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

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

7.2 : Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :

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

Dans le secteur UCd :

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

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Dans les secteurs UCa et UCb :

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

Dans le secteur UCc :

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

Dans le secteur UCd :

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

Pour toute la zone :

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

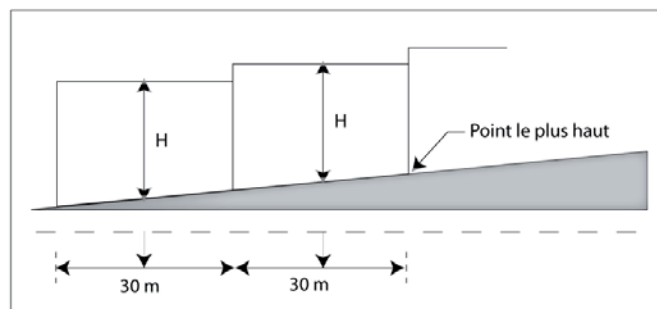
10.2 : Dispositions particulières

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

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

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

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



ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

13.2 : Dispositions particulières

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc:

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

Dans le secteur UCd :

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

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

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

ARTICLE UD.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 UD.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 UD.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 : Dispositions générales

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

6.2 : Dispositions particulières

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

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

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

ARTICLE UD.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 : Dispositions particulières

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

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

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

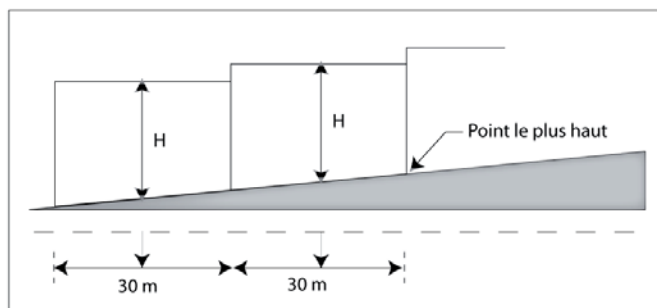
10.2 : Dispositions particulières

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

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

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

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



ARTICLE UD.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

La zone **UH** est une zone urbaine située le long des avenues Aristide Briand et Carnot. Elle comprend 3 sous-secteurs : UHa à vocation dominante d'activités économiques, UHb à vocation mixte et un secteur de plan masse, UHp.

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 UH.2 ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UHa uniquement :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées en totalité ou partie à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UH.2.

Dans le secteur UHp uniquement :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions destinées en totalité ou partie à l'habitation.

ARTICLE UH.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 :

- construction de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elle soit à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;
- 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.

Dans le secteur UHa uniquement :

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

- extension ou surélévation de constructions existantes comprenant de l'habitation en tout ou partie à condition qu'elles respectent les hauteurs fixées à l'article UH.10.

ARTICLE UH.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 UH.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 UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 : Dispositions générales

En bordure des avenues Aristide Briand et Carnot :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement (actuel ou futur).

En bordure de tous les autres axes :

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

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 dans la limite d'un niveau supplémentaire.

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.

6.3 : Dans le secteur UHp

L'implantation des constructions résulte de l'application des dispositions figurant aux documents graphiques.

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 : Dispositions générales

Dans une bande de 21m de profondeur comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) ou de la marge de recul définie à l'article UH.6 si elle est imposée :

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

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1,90m.

Au-delà de la bande de 21m, et jusqu'à 41m de profondeur, comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) ou de la marge de recul définie à l'article UH.6 si elle est imposée :

Seuls des éléments de constructions nécessaires à la sécurité incendie ou l'exploitation des bâtiments (transformateur, machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers) sont autorisés.

Au-delà de la bande de 41m de profondeur, comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) ou de la marge de recul définie à l'article UH.6 si elle est imposée :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6m minimum.

7.2 : Dispositions particulières

Dans le cas de terrains traversants ou situés à l'angle de deux voies, les bandes de constructibilité ou d'inconstructibilité peuvent se chevaucher : c'est alors la règle de la constructibilité qui s'applique.

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.

7.3 : Dans le secteur UHp

L'implantation des constructions résulte de l'application des dispositions figurant aux documents graphiques.

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

8.1 : Dispositions générales

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 :

- 8m en cas de façade comportant des vues directes ;
- 4m en cas de façade aveugle.

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

8.2 : Dans le secteur UHp

L'implantation des constructions résulte de l'application des dispositions figurant aux documents graphiques.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 : Dans la bande de 21m de profondeur définie à l'article UH.7

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 : Au-delà de la bande de 21m, et jusqu'à une profondeur de 41m, tel que défini à l'article UH.7

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

9.3 : Au-delà de la bande de 41m définie à l'article UH.7

L'emprise au sol des constructions est limitée à 90% de la superficie de l'unité foncière.

9.4 : Dans le secteur UHp

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions figurant aux documents graphiques.

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dans le secteur UHa

En bordure de l'avenue Aristide Briand et de ses voies adjacentes :

La hauteur des constructions à usage d'artisanat, de bureaux et services, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie ou des services publics ou d'intérêt collectif doit être comprise entre 23m et 37m au faitage ou à l'acrotère dans une bande de 21m de profondeur comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) et entre 23m et 29m au-delà de cette bande.

La hauteur des constructions existantes comprenant de l'habitation en totalité ou partie doit être comprise entre 18m et 23m au faitage ou à l'acrotère.

Dans tous les autres cas :

La hauteur des constructions à usage d'artisanat, de bureaux et services, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie ou des services publics ou d'intérêt collectif doit être comprise entre 23m et 29m au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions existantes comprenant de l'habitation en totalité ou partie doit être comprise entre 15m et 21m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 : Dans le secteur UHb

En bordure de l'avenue Aristide Briand et de ses voies adjacentes :

La hauteur des constructions doit être comprise entre 18m et 23m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans tous les autres cas :

La hauteur des constructions doit être comprise entre 15m et 21m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3 : Dans le secteur UHp :

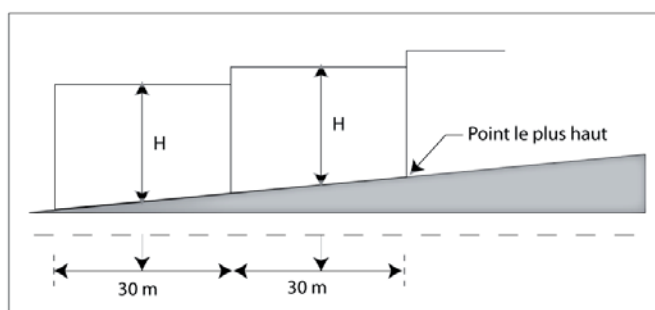
La hauteur des constructions ne peut dépasser celle figurant aux documents graphiques.

10.4 : Dispositions particulières

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 UH.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

13.1 : Dispositions générales

Les toitures terrasses doivent être traitées en espaces plantés sur 20% minimum de leur superficie. L'épaisseur de terre végétale sur ces toitures terrasses doit être de 0,50m minimum.

Dans la bande de 4m définie à l'article UH.6, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par 10m de linéaire de façade sur rue. Cette bande doit être traitée en pleine terre, à l'exception des accès qui pourront être imperméabilisés.

Dans la bande inconstructible comprise entre 21m et 41m comptés à partir de l'alignement (actuel ou futur) ou de la marge de recul définie à l'article UH.6, la surface de pleine terre doit représenter au minimum 10% de la surface de terrain située dans cette bande. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain compris dans cette bande. Le reste des espaces libres doit être traité en espaces plantés.

Au-delà de cette bande de 41m, les espaces non construits doivent être réservés en totalité aux espaces verts de pleine terre.

13.2 : Dispositions particulières

Sont inclus dans le calcul des surfaces d'espaces plantés, les terrasses de plain-pied, les cheminements et autres aménagements d'agrément.

Sont exclus de ce calcul les surfaces réservées au stationnement.

Les éléments de construction nécessaires à la sécurité incendie (issues de secours, lanterneaux de désenfumage, etc.) ou à l'exploitation des bâtiments (transformateur, machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers) doivent s'insérer dans les espaces plantés.

13.3 : Dans le secteur UHp

Les parties de terrain non construites ou non occupées par les aires de stationnement ou de desserte doivent obligatoirement être traitées en espaces plantés, comme figurant aux documents graphiques.

Les toitures-terrasses doivent être traitées en espaces plantés, avec un minimum de 0,50m d'épaisseur de terre végétale.

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

**TITRE 4 :
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES
AUX RISQUES ET NUISANCES**

1. LE RISQUE INONDATION

La commune de Cachan est concernée par un risque inondation. Un plan de prévention du risque (PPR) inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit le 9 juillet 2001.

2. LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN PAR RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Cachan est concernée par un risque retrait gonflement des argiles : sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent et l'alternance sécheresse - réhydratation entraîne localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant provoquer la fissuration de certaines constructions. L'essentiel du territoire communal est classé en aléa moyen. Néanmoins, une grande partie du Coteau et un petit secteur Nord en limite d'Arcueil sont classés en aléa fort.

La cartographie précise des zones d'aléas figure dans l'état initial de l'environnement du PLU.

3. LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN PAR AFFAISSEMENT, EFFONDREMENT DE TERRAIN

La ville de Cachan présente d'anciennes carrières sur son territoire dont les périmètres d'exploitation (connues de l'Inspection Générale des Carrières) figurent en annexe du PLU. L'avis de l'Inspection Générale des Carrières est sollicité pour toute nouvelle construction située dans ces périmètres.

4. NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
- de 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'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;
- de l'arrêté préfectoral n°2001-E-3529 du 14 décembre 2001 relatif au classement des voies bruyantes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Classement sonore des infrastructures de transport terrestre » présent en annexes du Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté fixant leurs dispositions est porté en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

5. LES SITES POLLUES

Un site pollué est un site dont le sol et le sous-sol ou les eaux souterraines ont été pollués par d'anciens dépôts de déchets ou l'infiltration de substances polluantes.

Il a été recensé sur la commune de Cachan un site pollué :

- le site de l'ancienne entreprise GTB, 48 rue Gabriel Péri.

L'existence de ce site est rappelée dans l'état initial de l'environnement.

**TITRE 5 :
PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHEOLOGIQUE**

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient :

la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France

Service régional de l'archéologie

98, rue de Charonne

75 011 PARIS

Tél 01 56 06 50 00

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux [...] peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

TITRE 6 :
DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER
(ARTICLE L.123.1.7° DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres II et III du règlement, certains éléments paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique par le biais de trames hachurées et de codes particuliers (lettres A, B ou C suivies d'un numéro) et les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

1. LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLES

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un figuré (étoile) couleur magenta et sont identifiés par un code A suivi d'un numéro.

N°	Nom	Situation
A1	Fontaine couverte	Sentier de la Fontaine Couverte
A2	Gendarmerie	12, rue Gallieni
A3	Pavillon et Orangerie Raspail	15, rue Gallieni
A4	Immeuble rue de Provigny	Angle de l'avenue Carnot et de la rue de Provigny
A5	Séchoir rue Etienne Dolet	95, rue Etienne Dolet
A6	ESTP – Bâtiment principal	28, Avenue du président Wilson
A7	Foyer des PTT	36, Avenue du président Wilson
A8	ENS – Bâtiment d'Alembert	36, Avenue du président Wilson

2. LES SECTEURS DE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLES

Le PLU fait apparaître les secteurs de patrimoine bâti remarquables sur le document graphique par le biais d'une trame hachurée (couleur magenta) et de codes particuliers (lettre B suivie d'un numéro).

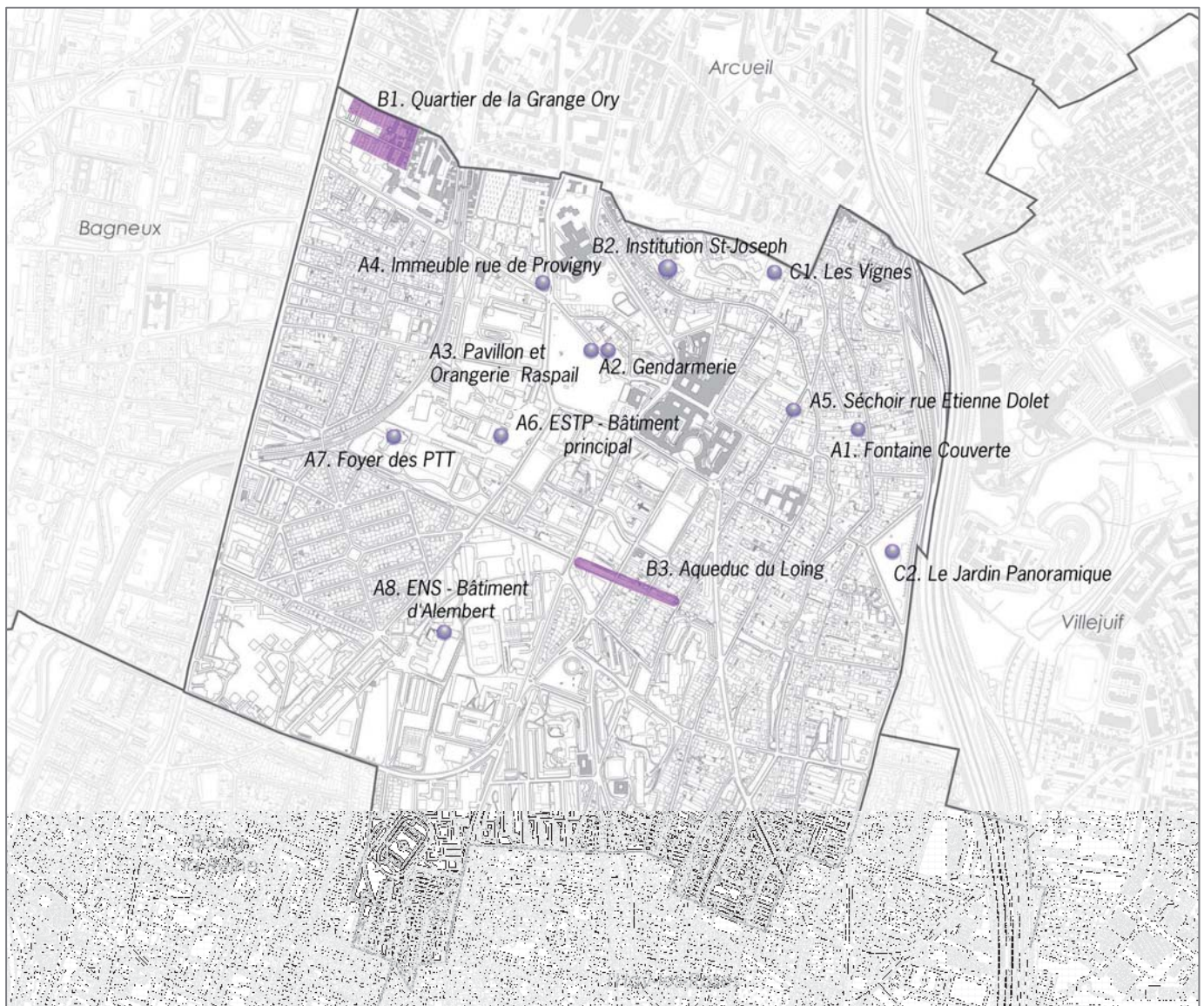
N°	Nom	Situation
B1	Le quartier de la Grange Ory	Quartier nord ouest de la ville
B2	Institution Saint-Joseph	Entre la rue de la Citadelle et la rue des Tournelles
B3	Aqueduc du Loing	Entre les avenues Camille Desmoulins et Etienne Dolet

3. LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX REMARQUABLES

Le PLU fait apparaître les éléments végétaux remarquables sur le document graphique par le biais d'une trame hachurée (couleur verte) et de codes particuliers (lettre C suivie d'un numéro).

N°	Nom	Situation
C1	Les vignes	Rue de la Citadelle
C2	Le jardin panoramique	Secteur du Coteau

4. CARTE DE LOCALISATION



A1. FONTAINE COUVERTE

Localisation



La fontaine couverte se situe dans le quartier pavillonnaire du secteur du coteau à l'est de la ville, au croisement du sentier des Garennes et du sentier de la fontaine couverte.

Contexte historique et architectural



La fontaine couverte est une petite bâtisse datant du IX^{ème} siècle, témoin de l'histoire médiévale de Cachan. Cet édifice, anciennement situé au cœur des vignes, servait de château d'eau et abritait la source du coteau.



Tout le bâti est en pierre, y compris la toiture.

Enjeux urbain et paysager



Ce bâtiment est implanté dans un quartier jouissant d'un caractère champêtre et bucolique (proximité du jardin panoramique, jardins privés, nombreux sentiers).

Il est en bordure d'un sentier étroit, à flan de coteau et jouxte des parcelles privées très végétalisées ce qui lui confère une ambiance intimiste.

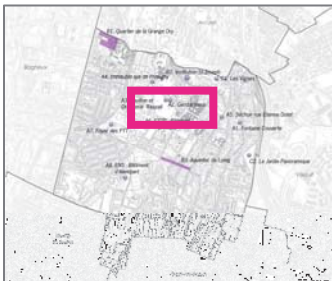
Cet élément du patrimoine vernaculaire est peu perceptible et est difficilement accessible.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Veiller au maintien du caractère pittoresque et médiéval du site au cours de tout projet de réhabilitation**
- ▶ **Mettre en place une signalétique adaptée valorisant le site**

A2. GENDARMERIE

Localisation



La gendarmerie se situe en bordure de la rue Gallieni, en face de l'Orangerie et du Parc Raspail.

Contexte historique et architectural



Le bâtiment de la gendarmerie, datant de la fin du XIX^{ème} siècle, présente des caractéristiques architecturales remarquables dont une façade Art Nouveau.



Les rez-de-chaussée et lucarnes sont en calcaire et les étages en meulière. La façade présente des encadrements de baies en calcaire et des toits à longs pans et pignons découverts.

Enjeux urbain et paysager



Ce bâtiment, situé à proximité du Parc Raspail, de l'Orangerie et du Jardin à l'arrière de l'annexe Raspail, donne un cadre paysager de qualité à l'ensemble architectural.

La végétation relativement basse permet d'accompagner de façon harmonieuse les volumes bâtis.

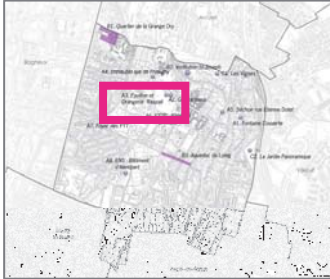
Ce bâtiment est situé sur un axe présentant des typologies très diverses.

Prescriptions architecturales et paysagères

► **Conserver la qualité architecturale du bâtiment, les éventuels travaux de rénovation devant respecter les matériaux et couleurs originelles**

A3. PAVILLON ET ORANGERIE RASPAIL

Localisation



Le pavillon et l'Orangerie Raspail se situent au 15, rue Gallieni en bordure du parc Raspail. Ils ouvrent sur la rue et le centre ville.

Contexte historique et architectural



Le pavillon Raspail, construit au XIX^{ème} siècle, présente les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions de la rue Raspail. Il est en pierre traditionnelle avec quelques moulures en encadrements de fenêtres.

Construite au XVIII^{ème} siècle, en même temps que le château, l'Orangerie présente la particularité d'avoir une toiture à structure métallique arrondie en zinc et verre.

Enjeux urbain et paysager



La proximité du parc Raspail donne un cadre paysager de qualité à l'ensemble architectural.

Le pavillon et l'Orangerie Raspail constitue un bâtiment « vitrine » à l'entrée du centre ville.

L'Orangerie a servi d'espace d'exposition artistique de 1903 à 1940. Grâce à la Ville de Cachan, elle a retrouvé cette fonction depuis les années 1990.



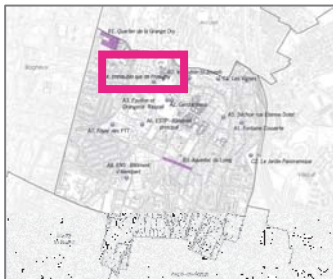
La végétation du parc Raspail offre un décor harmonieux en second plan.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Conserver la qualité architecturale du bâtiment**
- ▶ **Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation ou d'extensions éventuels**

A4. IMMEUBLE RUE DE PROVIGNY

Localisation



Cet immeuble est situé au 24, rue de Provigny, à l'angle de l'avenue Carnot.

Contexte historique et architectural



Cet immeuble présente une architecture caractéristique du début du XX^{ème} siècle : toit à longs pans recouverts de tuiles mécaniques, pierres de taille en rez-de-chaussée, brique enduite, corniche en brique, modénature soulignant le débord de toit, garde-corps en fer forgé.

Enjeux urbain et paysager



Cet immeuble, d'une grande qualité architecturale, marque l'entrée de l'avenue Carnot et contribue à lui donner un caractère monumental.

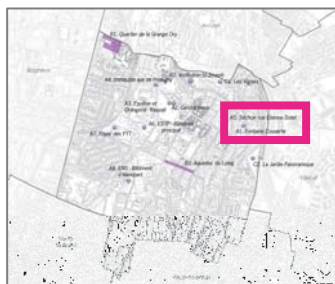
La construction compte 4 étages et accueille en rez-de-chaussée des commerces.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Respecter les formes, matériaux, couleurs et gabarits d'origine pour tous travaux de rénovation**
- ▶ **Préserver les modénatures**
- ▶ **Interdire les travaux de surélévation**

A5. SECHOIR RUE ETIENNE DOLET

Localisation



Le séchoir est situé 95, rue Etienne Dolet.

Contexte historique et architectural



Le quartier Cousté Dolet étant traversé par la Bièvre, accueillait une importante activité de blanchisserie. Le séchoir de la rue Etienne Dolet, témoin de cet ancien métier, date de la fin du XIX^{ème} siècle.



Cette construction en moellon enduit de couleur rouge est recouverte de tuiles mécaniques. Elle possède un étage surmonté d'un haut grenier en pan de bois fermé par des persiennes qui servait de séchoir. Le bâtiment est recouvert d'un toit à longs pans.

Enjeux urbain et paysager



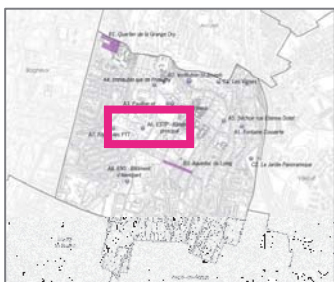
Le séchoir constitue un élément original du paysage urbain de la rue Etienne Dolet par sa hauteur. Les abords de la construction sont actuellement peu mis en valeur.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Préserver l'architecture de l'ensemble**
- ▶ **Interdire les travaux de surélévation ou d'extension**
- ▶ **Veiller au respect des couleurs, formes, gabarits d'origine lors de travaux de rénovation éventuels**

A6. ESTP – BATIMENT PRINCIPAL

Localisation



L'école spéciale des travaux publics se situe au 28 de l'avenue du président Wilson. Le bâtiment historiquement appelé « Maison de famille » se trouve face à l'entrée principale du campus.

Contexte historique et architectural



Le bâtiment principal de l'ESTP a été construit en 1903 par l'architecte Eugène Robinot. L'édifice, destiné à loger les élèves, présente des caractéristiques techniques et spatiales très novatrices pour l'époque (chambres individuelles avec eau et électricité...).



Le bâtiment de l'ESTP est construit en meulière avec des cloisons horizontales en béton armé et la toiture est recouverte de tuiles plates. La façade présente de nombreux motifs de couleurs.

Enjeux urbain et paysager



Les bâtiments de l'ESTP sont implantés dans un parc de 7ha dont la valeur patrimonial a conduit à la désignation de plusieurs secteurs en Espaces Boisés Classés.

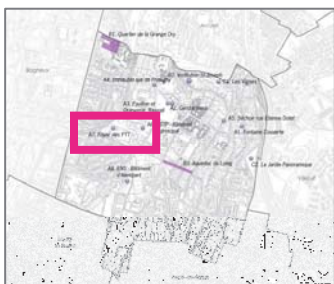
Le bâtiment principal de l'ESTP s'inscrit dans un ensemble de bâtiments dont la qualité architecturale a motivé l'inscription partielle à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. La fonction première de certains bâtiments était de présenter les différents matériaux de construction et leurs usages.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Conserver la qualité architecturale du bâtiment**
- ▶ **Respecter les matériaux, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation ou d'extensions éventuels**

A7. FOYER DES PTT

Localisation



Le foyer des PTT est situé 36, avenue du président Wilson.

Contexte historique et architectural



Le foyer des PTT, datant du XX^{ème} siècle, a été ouvert en 1922 pour accueillir les orphelins de guerre des agents des Postes. Ils étaient hébergés en internat et recevaient une formation scolaire et professionnelle.

Sa construction est en meulière et se termine par un toit à longs pans brisés recouvert de tuiles plates et orné d'une horloge.



La structure est en forme de L et se compose d'un étage de soubassement, d'un rez de chaussée surélévé, d'un étage carré et de deux étages de combles. Les fenêtres sont ornées de pierre de taille ou de petites corniches.

Enjeux urbain et paysager



Le foyer des PTT constitue un élément original du paysage urbain. Il bénéficie d'un cadre arboré et végétalisé grâce à son stade et à l'écran végétal qui entoure le parc.

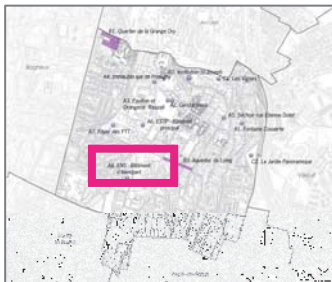
Le foyer des PTT accueille aujourd'hui un collège privé.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Préserver l'architecture de l'ensemble**
- ▶ **Interdire les travaux de surélévation ou d'extension**
- ▶ **Veiller au respect des couleurs, formes, gabarits d'origine lors de travaux de rénovation éventuels**

A8. ENS - BATIMENT D'ALEMBERT

Localisation



Le bâtiment d'Alembert se situe dans l'enceinte de l'Ecole Normale Supérieure, au 61, avenue du président Wilson.

Contexte historique et architectural



L'Ecole Normale Supérieure a été ouverte en 1956 à Cachan. Le bâtiment d'Alembert, conçu par les architectes Roger-Henri Expert et André Remondet, a été achevé en 1955.

Sa construction présente une architecture en béton, moderne et fonctionnaliste, typique des années 1950/1960.



La structure de la construction d'origine présente une forme de T et est aujourd'hui agrémentée de 2 entrées transversales qui ont été construites plus récemment.

Enjeux urbain et paysager



Le bâtiment d'Alembert fait partie intégrante de l'histoire de Cachan. L'entretien et la préservation de cette construction sont de véritables enjeux pour la protection de l'équipement collectif.

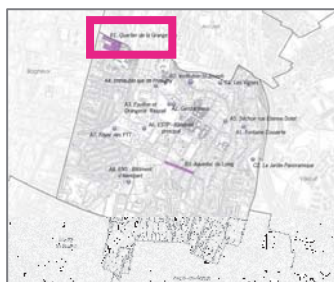
Ce bâtiment assez imposant est intégré dans un parc de grande envergure.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Préserver l'architecture de l'ensemble lors des extensions ou surélévations**
- ▶ **Veiller à l'entretien de cet équipement d'envergure**

B1. QUARTIER DE LA GRANGE ORY

Localisation



Le quartier de la Grange Ory se situe à l'ouest de la commune et est desservi par la rue de l'Espérance et l'avenue Carnot.

Contexte historique et architectural



Le quartier de la grange Ory date de la période de l'après-guerre. Il présente une organisation urbaine spécifique sous forme de groupements de 5 ou 6 maisons accolées regroupées de part et d'autre d'une impasse dont l'ensemble forme une villa.



Des motifs architecturaux harmonieux ornent les façades en meulière des constructions.

Les encadrements de baies sont en calcaire.

Enjeux urbain et paysager

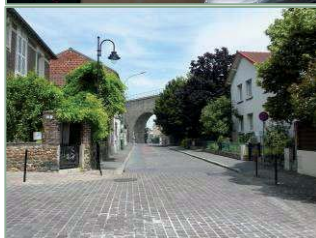


La taille et le volume du bâti (R+1+C) donnent un caractère pittoresque au quartier.

Les façades colorées et la pénétration de volumes végétaux imposants au sein du quartier favorisent un paysage urbain harmonieux.

Les espaces partagés sont particulièrement soignés (délimitation de trottoirs et placettes en pavés, candélabres, bornes) et homogènes.

Les nouvelles constructions contrastent avec les bâtis existants, ce qui perturbe la lecture du paysage urbain.

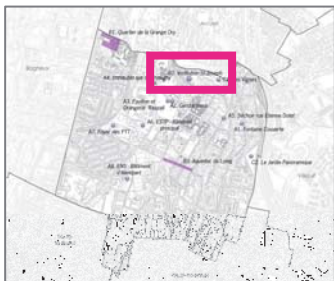


Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Veiller au respect de l'alignement sur rue, des formes et gabarits actuels, des matériaux et couleurs du bâti existant pour toutes extensions éventuelles**
- ▶ **Imposer un traitement paysager dans les marges de retrait et de recul et accorder un soin particulier aux façades**
- ▶ **Interdire l'isolation par l'extérieur en façade sur rue**

B2. INSTITUTION SAINT-JOSEPH

Localisation



L'institution Saint-Joseph se situe au nord de Cachan, entre la rue de la Citadelle et la rue des Tournelles.

Contexte historique et architectural



L'institution Saint-Joseph est une grande bâtisse de la fin du XIX^{ème} siècle. Ce bâtiment de 4 niveaux, dominant la vallée de la Bièvre, était destiné à abriter un hospice, une crèche, un dispensaire et une école de filles.

Aujourd'hui, elle accueille toujours une maison de retraite.

Enjeux urbain et paysager



L'institution Saint-Joseph bénéficie d'une implantation privilégiée sur le coteau. Le bâti, particulièrement préservé, et le parc épousent les courbes de niveaux et offrent de nombreuses percées visuelles sur l'aqueduc et des vues panoramiques sur Cachan.

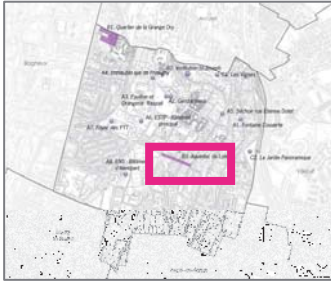
En 1965, une partie du parc de l'institution a été vendue pour y construire des immeubles, fragilisant ainsi cet ensemble cohérent.

Prescriptions architecturales et paysagères

- **Préserver l'aspect architectural de cet ensemble**

B3. AQUEDUC DU LOING

Localisation



L'aqueduc du Loing traverse la vallée de la Bièvre à Cachan. Il est implanté de manière transversale entre les rues Camille Desmoulins et Etienne Dolet et se tourne vers la promenade des rives de Bièvres.

Contexte historique et architectural



L'aqueduc du Loing, construit au début du XIX^{ème} siècle, est un pont- siphon à plusieurs palliers. Seule la partie centrale de la construction est surelévée pour éviter le fond de la vallée de la Bièvre.



La construction est en meulière. Elle présente des corniches en pierre et les arcades sont entourées de pierres de taille.

Enjeux urbain et paysager



L'aqueduc du Loing constitue une imposante entité architecturale au cœur d'un quartier urbain requalifié. Cependant, il est aujourd'hui bien intégré dans le paysage urbain grâce à un aménagement des espaces publics de qualité.



L'installation de serres sous 4 arches de l'aqueduc font de l'ensemble une composante essentielle du paysage urbain.

L'aqueduc participe à la végétalisation du quartier.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Conserver les formes, gabarits et matériaux originaux**
- ▶ **Maintenir un recul nécessaire à la bonne perception de l'ouvrage d'art**

C1. LES VIGNES DE CACHAN

Localisation



Les vignes de Cachan sont localisées le long de la rue de la Citadelle dans le quartier du Fief des Arcs.

Contexte historique et paysager



Les vignes de Cachan, replantées par la ville, témoignent de l'histoire viticole et agricole de la ville. Elles s'étalent sur une faible superficie (moins de 1ha).

Enjeux urbain et paysager



Les vignes, situées sur le coteau, offrent des vues sur toute la ville. Elles constituent également un espace de respiration dans un quartier assez dense.



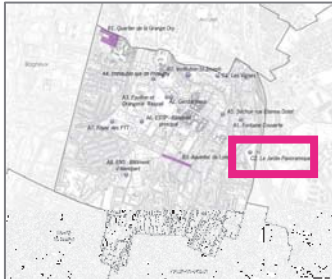
Les vignes, de même que les jardins privés et les sentiers qui desservent le secteur pavillonnaire, contribuent à donner à ce quartier une ambiance champêtre.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Etendre les rangs de vignes, témoin de l'ancienne activité viticole cachanaise**
- ▶ **Préserver les vues panoramiques**

C2. LE JARDIN PANORAMIQUE

Localisation



Le jardin panoramique de Cachan se situe dans le quartier du Coteau. Les entrées du jardin se trouvent sur les rues de la Solidarité et de la Concorde.

Contexte historique et paysager



Situé en hauteur et présentant un relief très escarpé, le jardin panoramique de Cachan, d'une superficie de 1,6ha, constitue un poumon vert au sein du quartier du Coteau.



Le jardin en lui-même présente peu d'originalité mais la vue exceptionnelle qu'il réserve lui confère un grand intérêt. Une terrasse de repos dite « terrasse panoramique » permet aux visiteurs d'admirer les vues sur le nord de Cachan.

Enjeux urbain et paysager



La terrasse panoramique offre un point de vue remarquable sur la vallée de la Bièvre, l'Aqueduc de la Vanne, la Tour Eiffel et la Tour Montparnasse depuis Cachan.

Prescriptions architecturales et paysagères

- ▶ **Maintenir les vues panoramiques sur la vallée de la Bièvre, l'Aqueduc de la Vanne, la Tour Eiffel et la Tour Montparnasse par l'entretien et la taille régulière de la végétation**
- ▶ **Mettre en place une signalétique de découverte adaptée pour faire connaître ce jardin excentré**