

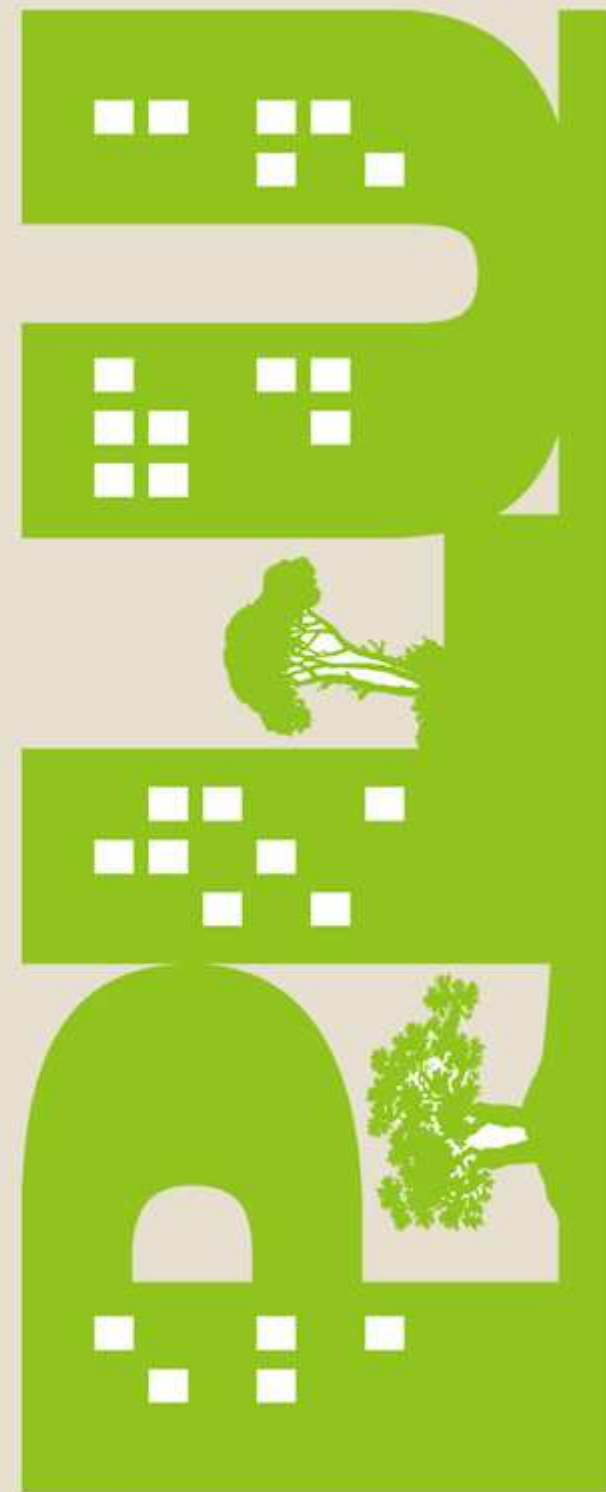
2b

Justifications et impact sur l'environnement



P.L.U approuvé par délibération du
conseil municipal en date du

22 juin 2007



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE – JUSTIFICATIONS	3
I – PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS PARTICULIERES ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT LA REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS).....	4
I-1 – Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations Particulières, zonage et règlement)	6
I-2 – Orientations particulières d'aménagement	14
I-3 – Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic.....	19
I-4 les réponses apportées par le PLU aux prescriptions supra communales et en particulier le SDRIF.....	22
II – JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS.....	31
II-1 –Évolution des documents d'urbanisme	36
II-2 –Règlement des zones.....	39
II-3 –Les autres limitations.....	76
 DEUXIEME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	 79
I – LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	81
I-1 – Renforcer l'identité de la commune	82
I-2 – Accompagner l'évolution de la population	83
I-3 – Se soucier ensemble de notre environnement.....	84
I-4 – Rendre la vie et la ville plus faciles – Combattre les inégalités de territoire	86
I-5 – Dynamiser et susciter le développement économique.....	87
II – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	89
II-1 – Le grand centre ville	90
II-2 – Le quartier « Entrée de Ville – Paul Hochart »	83
II-3 – La Vallée aux Renards.....	84
II-4 – Le secteur de la vallée de la Bièvre.....	86
II-5 – Le secteur Bicêtre / Jardin Parisien.....	87

PREMIERE PARTIE
JUSTIFICATIONS

**I - PRESENTATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD, LES
ORIENTATIONS PARTICULIERES ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU
REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT
LA REPOSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)**

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

I-1 – TABLEAU DE SYNTHÈSE

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les Orientations Particulières</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Renforcer l'identité de la commune	<p>Une image des quartiers à valoriser</p> <p>Des échanges entre les quartiers à développer</p> <p>Un centre-ville dont la place et la fonction sur le territoire ne sont pas suffisamment affirmées</p> <p>Une coupure physique de la ville en deux parties liée à l'autoroute qu'il conviendrait d'atténuer</p> <p>Un patrimoine vert, bâti, archéologique, ainsi que des perspectives paysagères à mettre en valeur et à protéger</p>	<p>Le PADD pose la question de l'identité de la commune pour ses habitants et de son image à l'extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'identité de la commune pour ses habitants <p>Etendre le centre-ville vers l'est, afin qu'il constitue un trait d'union entre les parties est et ouest de la ville.</p> <p>Qualifier les espaces publics et en créer de nouveaux.</p> <p>Mettre en valeur les sentiers de la commune.</p> <p>Elargir et requalifier les passages sous l'autoroute.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'image de la commune à l'extérieur <p>Valoriser l'image extérieure de la commune à travers 3 axes prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la requalification des entrées de ville - le réaménagement des axes structurants en boulevard urbain - la réouverture de la Bièvre. <p>Valoriser les atouts patrimoniaux : la Bièvre, les regards de l'aqueduc, les sentiers, etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ L'extension du centre-ville se traduit dans le zonage et le règlement par la création de la zone UAb, dont la délimitation s'étend vers l'est, jusqu'à l'autoroute. ➤ La mise en valeur des sentiers est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire et se traduit par l'identification des sentiers sur le document graphique. Dans le règlement, des dispositions particulières ont été instaurées, notamment en zone UB, afin de garantir la protection et la mise en valeur de ces sentiers. ➤ L'élargissement et la requalification des passages sous l'autoroute sont des objectifs qui ne trouvent pas directement leur traduction dans le règlement. Toutefois, le choix a été fait de délimiter l'emprise de l'autoroute en une seule zone, en vue de considérer cet espace dans sa globalité et comme une entité à part entière. Par ailleurs, cet espace est dorénavant classé en zone UL, correspondant aux secteurs d'équipements, et non plus, en zone naturelle, comme c'était le cas, pour partie, dans le POS. ➤ La valorisation de l'image extérieure de la commune s'est traduite par la délimitation d'un zonage spécifique des entrées de ville et des axes structurants ; la zone UB. Ces axes sont desservis par différentes lignes de bus. Un des objectifs est de créer un front urbain plus dense sur cette partie de la ville, afin d'accueillir de nouveaux commerces et services. Le choix a été fait d'instaurer une emprise au sol supérieure, en cas de commerces en rez-de-chaussée. ➤ La valorisation des atouts patrimoniaux est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire communal toutes zones confondues. La transcription se décline par un article 11 détaillé pour toutes les zones. Pour affirmer la volonté de qualité architecturale portée par la Ville, l'article 11 est complété par un cahier de recommandations architecturales, outil explicatif et pédagogique élaboré en partenariat avec le CAUE du Val-de-Marne. ➤ De plus, la valorisation des atouts environnementaux de la ville se traduit par la délimitation de zones naturelles (N), dont le règlement vise la protection et la mise en valeur de ces espaces, en distinguant une zone Na, pouvant accueillir des installations légères à vocation de loisirs et une zone Nb, pouvant accueillir des constructions d'intérêt général liées à l'aqueduc de la Vanne. ➤ Enfin, l'objectif de réouverture de la Bièvre est un objectif qui se traduit par un zonage spécifique (*) pour les parcelles situées en vis-à-vis de la Bièvre. Pour ces terrains, aucune construction nouvelle ne peut être construite à moins de 10 mètres de la limite avec la Bièvre, à l'exception des constructions non fondées d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Accompagner l'évolution de la population- Le logement	<p>Poursuivre l'effort actuel pour répondre aux besoins en terme de logements</p> <p>Dépasser les obligations en matière de logement social et mettre en place les conditions de la mixité sociale</p> <p>Favoriser une politique de réhabilitation et de traitement des espaces communs des quartiers d'habitat collectif fragilisés</p> <p>Apporter des réponses aux besoins de certains catégories de population : étudiants, jeunes travailleurs, etc.</p> <p>Permettre l'évolution des quartiers d'habitat pavillonnaire, tout en préservant leur paysage et leur identité actuelle</p>	<p>Dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants en terme de logements, le PADD a retenu plusieurs axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer un logement social de qualité - Imposer une proportion d'au moins 33% de logement social dans tous les projets d'habitat collectif de plus de 700 m² - Inciter la construction de logements de grande et petite taille, notamment dans le logement social - Favoriser l'accession sociale à la propriété - Donner des possibilités douces d'évolution du bâti en dehors des secteurs de projet - Développer de manière maîtrisée le logement « temporaire » (étudiants, jeunes travailleurs, etc.) <p>L'orientation particulière « Entrée de ville-Paul Hochart » concerne notamment la réponse aux besoins en logements, puisqu'il est prévu, dans le cadre du projet, la création de nouveaux logements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La réponse aux besoins en terme de logement s'est traduite par la délimitation des zones en deux grandes familles : <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs urbains largement constitués pour lesquels l'évolution est limitée et s'appuie en priorité sur une évolution qualitative du bâti existant, il s'agit des zones UAa, UAb, UB, UC (pour les collectifs) et UD (pour le pavillonnaire) ; - les secteurs de projet qui vont en priorité permettre, de manière encadrée, de répondre aux besoins dans le cadre d'une mixité sociale affirmée : il s'agit en particulier des zones UAm, UAr et UP. ➤ La mixité sociale est par ailleurs renforcée, dans le règlement, à l'article 2 de chacune des zones urbaines, à vocation d'habitat, en imposant un pourcentage de 33% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour toute opération de plus de deux logements et dont la SHON est supérieure ou égale à 700 m². ➤ Pour les zones UD, une distinction a été apportée afin de prendre en compte la topographie du territoire. La zone UDa concerne les zones d'habitat pavillonnaire du plateau ou du fond de la vallée de la Bièvre, tandis que la zone UDb est une zone d'habitat pavillonnaire à dominante paysagère, en coteau

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Accompagner l'évolution de la population- Les équipements	<p>Retrouver l'équilibre et le niveau de population de 1976, c'est-à-dire 32 000 habitants environ</p> <p>Prendre en compte le vieillissement de la population, en terme notamment d'équipements, d'habitat, de structures d'accueil adaptées et d'aménagement de l'espace public</p> <p>Equilibrer la répartition des équipements dans les divers quartiers</p>	<p>Le diagnostic a permis de mettre en évidence la situation de la commune en matière d'équipements.</p> <p>Les enseignements du diagnostic ont fait apparaître que la situation actuelle de la ville était satisfaisante sans être idéale et que les projets en cours touchant aux différents domaines (culturels en particulier) s'inscrivaient bien dans la réponse aux besoins des habitants.</p> <p>Le PADD donne comme ligne directrice l'objectif d'adapter les équipements actuels et futurs aux évolutions de la démographie et des besoins.</p> <p>A ce titre, deux axes ont été retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'effort de mise à niveau pour répondre aux besoins actuels : réhabiliter ou créer de nouveaux équipements, - Mettre en place un « fil vert » desservant les principaux équipements de la ville, afin de favoriser leur utilisation par l'ensemble des habitants. <p>Une orientation concerne tout particulièrement la réponse aux besoins futurs, en terme d'équipement. Il s'agit du projet d'aménagement du site du Moulin de la Bièvre, qui deviendra à court terme un pôle majeur d'équipements associatifs et culturels.</p>	<p>Les dispositions réglementaires répondant aux besoins en équipements sont déclinées de deux manières distinctes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ D'une part, dans toutes les zones urbaines, les équipements collectifs et les installations d'intérêt général sont autorisés et bénéficient de dispositions souples adaptées à leurs spécificités. ➤ D'autre part, un zonage particulier leur est dédié, correspondant aux zones UL. Les dispositions réglementaires permettent de confirmer la vocation de sites existants (publics ou privés) mais aussi de conserver la possibilité de réaliser de nouveaux équipements et de disposer des surfaces adaptées aux besoins. ➤ La retranscription réglementaire de la mise en place d'un « fil vert » reliant les différents équipements trouve sa traduction à travers la délimitation des zones N et des emplacements réservés prévus à cet effet (coulée verte départementale, promenade de la Vanne, etc.).

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Se soucier ensemble de notre environnement – Protéger le cadre de vie	<p>Protéger et valoriser le patrimoine vert existant public et privé</p> <p>Protéger les paysages et les points de vue</p> <p>Mettre en œuvre des actions pour limiter les nuisances de l'autoroute</p> <p>Diminuer les nuisances au quotidien et notamment la pollution sonore</p> <p>Poursuivre la lutte contre les inondations et les efforts en matière d'assainissement</p> <p>Encourager les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables</p> <p>Maîtriser les implantations publicitaires et les enseignes</p>	<p>En terme environnemental, le PADD comporte plusieurs propositions concernant la problématique environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la transition entre les différentes occupations du sol - Limiter les nuisances générées par la traversée de l'autoroute sur le territoire communal - Agir sur la constructibilité de certains secteurs de la commune afin de préserver le paysage et de lutter contre les inondations - Développer le recours à la géothermie 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La prise en compte des différentes occupations du sol s'est traduite par une délimitation de zones qui est destinée à identifier des dispositions relatives aux implantations, emprises, hauteurs spécifiques et propres à chaque occupation du sol. A l'intérieur de chacune des zones urbaines, le règlement introduit des dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques propres au secteur. ➤ Par ailleurs, des « zones de protection » sont instaurées entre les zones d'activités et les quartiers d'habitat pavillonnaire afin d'assurer la cohabitation de ces différents modes d'occupation du sol. ➤ Concernant l'objectif de limiter les nuisances générées par l'autoroute, le choix a été fait de délimiter l'emprise de l'autoroute en une seule zone, en vue de considérer cet espace dans sa globalité et comme une entité à part entière et de le classer en zone UL, correspondant aux secteurs d'équipements, et non plus, en zone naturelle, comme c'était le cas, pour partie, dans le POS. ➤ Concernant la préservation des paysages, le règlement et le zonage ont apporté des réponses de trois manières distinctes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une distinction a été apportée en zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa). ▪ De plus, des dispositions particulières dans le règlement visent à la préservation des fonds de parcelles, notamment aux articles 6 et 7 des zones UB et UD. Cette mesure visant à limiter la constructibilité en fond de parcelle permettra de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et ainsi de limiter le ruissellement et les inondations. ▪ Un zonage particulier, assorti d'une étoile (*) a été établi pour les parcelles situées en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne ou de la Bièvre. Pour ces terrains, aucune construction nouvelle ne peut être réalisée à moins de 10 mètres de la limite avec l'aqueduc ou la Bièvre, à l'exception des constructions non fondées d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m. ➤ Concernant la géothermie, l'utilisation de celle-ci est privilégiée dans le règlement, à l'article 4 de chacune des zones. ➤ Un règlement de publicité a été élaboré et approuvé récemment (il est entré en vigueur le 30 avril 2005). Il est annexé au règlement.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Se soucier ensemble de notre environnement – Développer le cadre de vie	<p>Développer et protéger les espaces verts</p> <p>Favoriser la découverte et l'appropriation des espaces verts par tous les habitants</p> <p>Promouvoir une qualité architecturale, notamment contemporaine et son insertion dans l'environnement</p>	<p>Afin de favoriser un cadre de vie de qualité pour tous les l'Haÿssiens, le PADD de l'Haÿ-les-Roses a privilégié cinq axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager la coulée verte départementale Bièvre-Lilas et créer des jardins familiaux - Ouvrir la Bièvre entre le bassin de rétention et le carrefour du Petit Robinson, en vue de réinsérer la nature dans la ville - Mettre en valeur l'aqueduc de la Vanne - Mettre en place un cahier de recommandations architecturales - Permettre la traversée des grands îlots en maintenant les cheminements existants et en en créant de nouveaux. <p>L'orientation concernant le quartier du Jardin Parisien s'inscrit dans cette dernière optique, à travers la volonté de requalifier l'environnement urbain de ce secteur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La prise en compte de l'aménagement de la coulée verte départementale s'est traduite par la délimitation sur le plan de zonage d'un emplacement réservé indicatif. ➤ Des dispositions particulières dans le règlement visent la protection des espaces situés aux abords de l'axe de la Bièvre et de l'aqueduc de la Vanne. En effet, un zonage particulier, identifié par une étoile (*) a été établi pour les parcelles situées en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne ou de la Bièvre. Pour ces terrains, aucune construction nouvelle ne peut être construite à moins de 10 mètres de la limite avec l'aqueduc ou la Bièvre, à l'exception des constructions non fondées d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m. ➤ Dans les zones UB et UD, des dispositions visent à interdire la constructibilité en fond de parcelle et ainsi garantir la protection et la mise en valeur des cœurs d'îlots. ➤ Un cahier de recommandations architecturales a été élaboré en partenariat avec le CAUE du Val de Marne. Outil explicatif et pédagogique, il vise à bien prendre en compte la protection, la mise en valeur et l'évolution du patrimoine architectural de L'Haÿ-les-Roses, ainsi que la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine. <p>Cet outil est composé de trois parties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un inventaire des éléments patrimoniaux, au sein duquel les éléments bâtis ont été identifiés comme étant à préserver et reportés sur le plan de zonage. - Un cahier de recommandation proprement dit qui permet d'orienter les pétitionnaires dans leur démarche de construction. - Un cahier de références architecturales présentant des projets d'architecture contemporaine particulièrement réussis dans leur rapport au ciel et à l'espace public.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Rendre la vie et la ville plus faciles / Combattre les inégalités de territoire Le maillage / les circulations	<p>Favoriser les échanges entre quartiers</p> <p>Améliorer les liaisons avec les principales centralités du territoire : équipements, commerces, pôles de transport</p> <p>Créer des liaisons douces et piétonnes de qualité, dans une logique de réseaux, notamment en réaffirmant le rôle des sentiers</p> <p>Prendre en compte les principes du PLD, planification à l'échelle de la Communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre</p>	<p>Le PADD a identifié plusieurs axes complémentaires en matière de déplacements. Il s'agit pour répondre aux besoins de privilégier la requalification des axes structurants et le développement des circulations douces.</p> <p>Afin d'agir sur les déplacements entrants et sortants de la ville ainsi que ceux internes à la commune, il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaménager les axes structurants en boulevards urbains, - Affirmer les aqueducs comme liaison piétonne privilégiée, - Valoriser l'accès aux principaux équipements de la ville, pour favoriser leur utilisation par chacun des habitants, - Affiner le maillage des quartiers, - Préserver le caractère des sentiers, - Aménager la rue des Tournelles dans le respect de son patrimoine architectural. <p>Les orientations particulières d'aménagement intègrent la démarche relative aux transports et aux déplacements. C'est en particulier le cas de l'entrée de ville Paul Hochart, du secteur Bicêtre / Jardin Parisien et du secteur de la Vallée de la Bièvre.</p> <p>Le projet du site Paul Hochart intègre très directement la problématique des transports en commun et des circulations routières et douces. L'orientation d'aménagement pose également la question de la connexion entre les quartiers, à travers notamment la création de nouvelles voies et liaisons douces.</p> <p>Pour le quartier Bicêtre / Jardin Parisien, l'objectif d'aménagement de voies ou de cheminements piétons est affirmé, de même que la requalification de la rue Paul Hochart.</p> <p>Le secteur de la Vallée de la Bièvre répond à la problématique des déplacements en privilégiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des trois entrées de ville, - le réaménagement de l'espace public et du stationnement au niveau du marché, - la mise en valeur de l'aménagement le long de la Bièvre. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La volonté de valoriser les grands axes structurants de la ville s'est traduite par un zonage spécifique ; la zone UB, qui dispose de règles particulières visant leur mise en valeur et protège les sentiers identifiés au plan de zonage. Support de transports en commun et notamment de deux lignes mobiliennes, ces axes font l'objet d'une densification un peu plus importante que sur les autres secteurs de la ville. Ils étaient déjà identifiés au POS. Il s'agit de poursuivre la démarche engagée par le POS. Lieux d'échanges et de passage depuis toujours, ils constituent la structure d'échanges Est / Ouest et Nord / Sud de la commune. La volonté est d'y favoriser le développement de petits collectifs accueillant commerces et activités en rez-de-chaussée. ➤ Enfin, les obligations relatives au stationnement sont précisées dans chacune des zones et pour chaque catégorie de constructions. ➤ Une attention particulière est portée sur le stationnement avec l'objectif d'imposer des règles adaptées aux besoins. ➤ La rue des Tournelles et d'autres ensembles urbains à préserver sont identifiés au plan de zonage. ➤ Des emplacements réservés permettent d'affirmer des liaisons piétonnes (exemple : face au marché) et d'augmenter le gabarit de certaines voies afin d'y faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements. ➤ La mise en valeur de l'aqueduc de la Vanne par un zonage prenant en compte ses abords (*) permet de mettre en valeur et favoriser cet axe transversal de déplacements doux sur la commune.

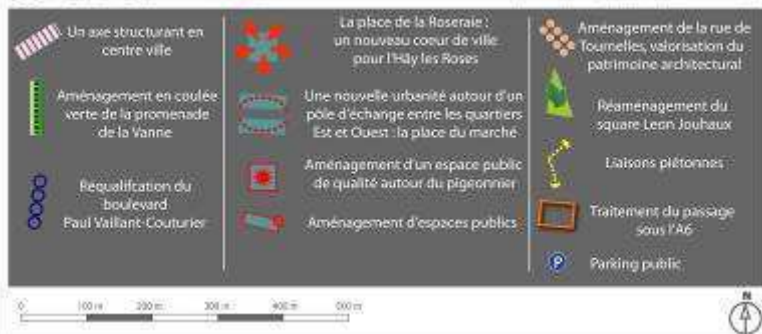
	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Rendre la vie et la ville plus faciles / Combattre les inégalités de territoire Le maillage / les circulations	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale</p> <p>Développer une offre de stationnements autour des pôles commerciaux</p> <p>Répondre aux principales attentes des l'Haÿssiens en terme de loisirs, d'animations, d'activités culturelles, etc.</p>	<p>Les orientations générales visent d'une part le renforcement des polarités commerciales et d'autre part, le développement des loisirs et de l'animation sur le territoire communal.</p> <p>Les axes retenus sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les commerces de proximité et les centres commerciaux de quartier, renforcer les polarités commerciales, - Créer un grand parking public sous la place de la Roseraie, afin de rendre le centre ville plus accessible à tous, - Maintenir et renforcer le rôle des relais mairie, - Développer le tissu associatif, notamment en adaptant les locaux, voire en créant de nouveaux sites - Créer des jardins familiaux. <p>Cinq secteurs de projets, identifiés par des orientations particulières d'aménagement, contribuent très directement à la mise en oeuvre du PADD sur ce thème ; il s'agit du projet centre-ville, du quartier entrée de ville Paul Hochart, du projet de la Vallée aux Renards, du quartier du Jardin Parisien et du secteur de la Vallée de la Bièvre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La traduction réglementaire participe activement à la mise en œuvre de ces objectifs du PADD. La mixité des fonctions est affirmée dans la quasi totalité des zones. Par ailleurs, pour renforcer la dynamique commerciale du centre ville, la vocation commerciale des rez-de-chaussée est incitée. En effet, un coefficient d'emprise au sol supérieur est autorisé en cas de rez-de-chaussée commerciaux. ➤ La délimitation des zones UA et UB répond également à l'objectif de mixité des fonctions et d'animation pour les principaux axes de la commune (emprise au sol augmentée pour les rez-de-chaussée commerciaux).

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les Orientations Particulières</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Dynamiser et susciter le développement économique	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale et économique de la ville, notamment de son centre étendu vers l'est</p> <p>Favoriser le développement, l'accueil et la diversification des activités économiques</p> <p>Accompagner et orienter la démarche de développement économique de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre</p>	<p>Les orientations générales visent d'une part à renforcer l'attractivité des commerces de proximité et d'autre part, à développer l'implantation de nouvelles activités sur le territoire communal.</p> <p>A ce titre, plusieurs axes sont retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur l'axe stratégique de la RN 7 pour favoriser le développement économique, - Développer l'offre en stationnements et l'accessibilité en transports en commun afin de permettre aux actifs d'accéder aisément à leur lieu de travail, - S'inscrire dans le projet de Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre, - Réfléchir avec la CAVB en vue de favoriser l'implantation de nouvelles activités et de préserver les zones d'activités existantes, - Inciter les bailleurs à réhabiliter et moderniser les pôles commerciaux de quartier, - Mettre en place les conditions favorables à la création d'un centre à vivre, - Développer l'accueil des activités artisanales. <p>Les secteurs de projet de la Vallée aux Renards, du Jardin Parisien et du quartier entrée de ville Paul Hochart contribuent très directement à la mise en oeuvre du PADD sur ce thème.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La délimitation des zones, UB (grands axes) UF (zones d'activités économiques) et UP (secteur de Lallier Paul Hochart) répond à cet objectif de développement économique. ➤ De plus, la mixité des fonctions est affirmée dans la quasi totalité des zones. Par ailleurs, pour renforcer la dynamique commerciale du centre ville, la vocation commerciale des rez-de-chaussée est incitée. ➤ La délimitation des zones UA et UB répond également à l'objectif de mixité des fonctions (emprise au sol augmentée pour les rez-de-chaussée commerciaux).

I-2 -LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Le grand centre ville

Créer un centre à vivre en développant le centre - ville vers l'Est du territoire communal



L'analyse menée dans le diagnostic a mis en évidence le manque de lisibilité du territoire de la ville dans sa globalité et notamment entre les quartiers est et ouest. Par ailleurs, le centre-ville doit être renforcé dans son rôle fédérateur entre les quartiers et dans ses fonctions de lieu d'échange et de convivialité.

Afin de remédier à cette situation, la réflexion a été engagée sur la création du « grand centre » et le choix a été fait de l'élargir jusqu'à l'emprise de l'autoroute, afin qu'il franchisse le boulevard Paul Vaillant Couturier en direction du marché Locarno. Cette décision marque également la volonté communale de mieux connecter les quartiers est au centre-ville élargi.

Ce choix est exprimé à travers l'orientation d'aménagement du Grand centre-ville.

Les orientations définies visent à redonner au centre-ville sa fonction de « centre à vivre », accessible à l'ensemble des L'Hayssiens, à travers notamment l'aménagement de deux places publiques :

- la place de la Roseraie : un nouveau cœur de ville,
- la place du marché : une nouvelle urbanité, trait d'union entre les quartiers est et ouest.

Sous chacune de ces places, un parc de stationnement sera aménagé.

L'orientation d'aménagement fait l'objet d'un projet global et cohérent, où le traitement des espaces publics, la requalification des grands axes ainsi que la création de liaisons piétonnes, et notamment la promenade de la Vanne, tiennent une place primordiale.

La mise en œuvre de cette orientation d'aménagement permettra d'apporter des réponses aux besoins (logements, commerces, stationnements), de contribuer au renforcement de la vitalité du centre ville, et plus globalement au rayonnement de L'Hay-les-Roses à une échelle plus large.

Le quartier entrée de ville Paul Hochart



La pointe est de la commune, appartenant au quartier Paul Hochart, dispose de forts potentiels d'évolution. Aujourd'hui, le traitement des espaces verts n'est pas à la hauteur des potentialités du site et ne répond pas à la qualité de vie légitimement attendue par les habitants. C'est pourquoi, la ville a impulsé un projet d'aménagement urbain, en s'appuyant sur l'implantation d'une future ligne de tramway sur la RN7 et en valorisant le plus possible le passage de la coulée verte départementale.

La faible qualité urbaine et fonctionnelle du site conjuguée à la prise en compte de la prolongation du tramway a conduit à engager la mise en œuvre d'un projet urbain qui se traduit dans une orientation particulière d'aménagement sur ce secteur.

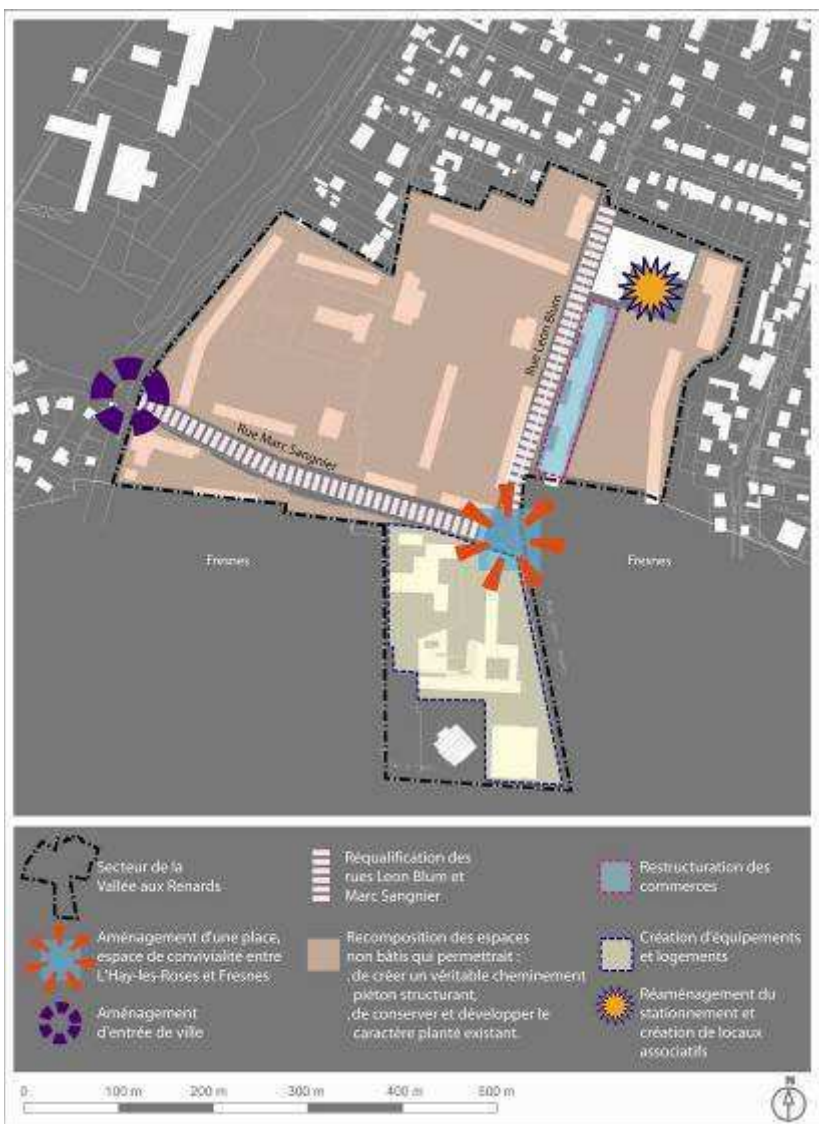
Le projet urbain comprend deux parties :

- un projet de ville élaboré par le biais d'une ZAC « Entrée de ville Paul Hochart ». Celui-ci propose la restructuration profonde de la pointe Est de l'Haÿ-les-Roses, notamment au regard de l'organisation et du maillage de ce secteur. L'objectif recherché est la réalisation d'une véritable entrée de ville, intégrant logements, activités économiques et équipements.
- une étude menée par le bailleur Astria en partenariat avec la ville plus en profondeur qui prévoit une recomposition d'ensemble du site et le traitement en boulevard urbain de la rue Paul Hochart.

La conception urbaine du site vise à requalifier ce secteur, en s'appuyant sur l'axe stratégique RN7, à travers les actions suivantes :

- la restructuration du maillage du secteur : de nouvelles voies de desserte automobile, cheminements piétons et percées visuelles seront aménagés,
- la création d'une place à l'intersection de la rue Paul Hochart et de la RN 7, afin de renforcer son statut d'entrée de ville,
- la réhabilitation de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, viendra offrir une plus grande place aux piétons, en sécurisant ses traversées,
- l'aménagement de la coulée verte départementale, permettra de développer les liaisons douces, tout en constituant un axe de verdure de qualité.

La Vallée aux Renards



Ce quartier est situé en limite sud-est de la commune. Créé dans les années 60, il est caractéristique des secteurs d'habitat collectif de cette époque : emprise foncière très vaste, constructions des logements sous forme de barres et de tours, espaces extérieurs peu valorisés et mal organisés. Une réflexion sur la requalification urbaine et sociale, organisée autour de l'aménagement d'une nouvelle place, lieu de convivialité et de lien social est nécessaire pour ce quartier et ses habitants. L'orientation particulière d'aménagement traduit cet objectif.

Le schéma d'orientation envisagé sur ce secteur propose de redonner une attractivité au quartier. Pour cela, il est prévu de l'ouvrir davantage sur le reste du territoire communal, d'en améliorer le fonctionnement et de relancer la dynamique commerciale et associative.

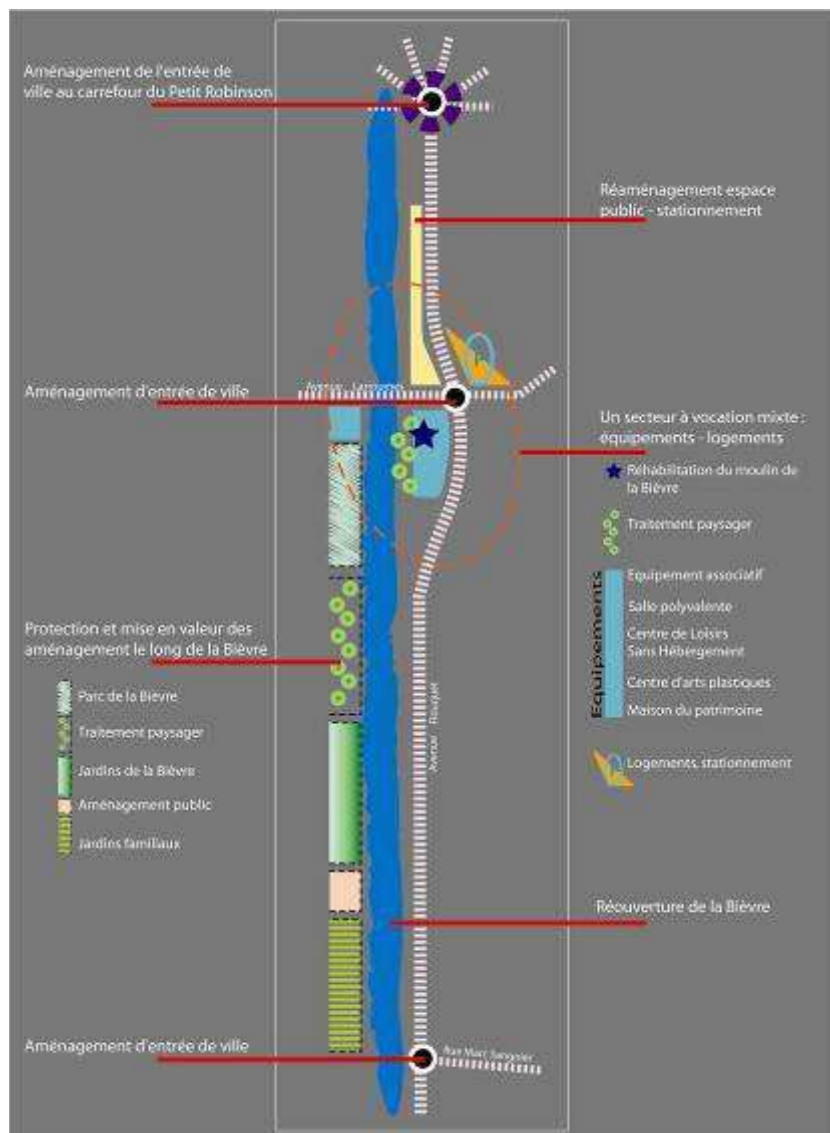
Il s'appuie sur les axes suivants :

- le traitement des espaces publics : l'aménagement d'une place, espace de convivialité entre l'Hay-les-Roses et Fresnes, la valorisation de l'entrée de ville, la requalification des rues Léon Blum et Marc Sangnier, en lien avec la nouvelle place,
- l'ouverture de nouveaux locaux d'activités,
- la création d'équipements et de logements,
- le réaménagement du stationnement et la création de nouveaux locaux associatifs.

L'aménagement du site de l'ancienne école avec de nouveaux logements et locaux d'activités vont permettre d'introduire plus de mixité sociale sur ce site.

La mise en œuvre de cette orientation d'aménagement permettra de valoriser l'image de ce quartier d'habitat collectif, tout en participant à son désenclavement par rapport au reste de la ville, en le dotant de nouveaux équipements et services de proximité.

Le secteur de la Vallée de la Bièvre



Cette orientation définit le cadre des évolutions à mettre en œuvre pour permettre à la ville de renouer avec la Bièvre. L'objectif est de requalifier l'axe, à travers l'aménagement des trois entrées de ville et le traitement des espaces publics.

Cette orientation comprend le traitement de l'entrée de ville Barbusse / Larroumès qui comprend la réhabilitation du Moulin de la Bièvre, la création d'un centre de loisir sans hébergement (CLSH), la requalification du stationnement et de la promenade paysagère en direction du marché du Petit Robinson et la création d'un immeuble de logements collectifs (sociaux et en accession), comprenant un niveau de stationnement public.

Le projet de réhabilitation du Moulin de la Bièvre et la création du CLSH à proximité vise à doter ce secteur d'un véritable pôle d'équipements culturels (le Moulin accueillera la Maison des Associations Culturelles), dont le rayonnement devrait largement dépasser le niveau local, voire communal.

La valorisation du paysage naturel et urbain de l'avenue Flouquet est également un point fort de cette orientation. L'avenue, aménagée sur sa frange ouest en séquences paysagères : parc de la Bièvre, jardins de la Bièvre, jardins familiaux, etc, est confortée dans cette vocation.

Cette orientation vise la requalification de l'« axe de la Bièvre » à travers la mise en œuvre d'un projet global et cohérent sur l'ensemble de son linéaire, tout en permettant, outre sa valorisation, de répondre aux besoins en logements, en stationnement et en équipement de ce secteur.

Le secteur Bicêtre / Jardin Parisien



L'objectif principal de cette orientation est de mettre en place les conditions d'une meilleure organisation de l'espace et d'un meilleur traitement des circulations et cheminements. Cette démarche fait suite à un travail important pour l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier. Ce projet élaboré en partenariat avec la CAVB, trouve la retranscription de ses principes fondamentaux dans le cadre de cette orientation particulière.

Les axes principaux sont :

- l'identification des principes de circulations au sein du quartier,
- la requalification de la galerie commerciale située rue Jules Ferry. Le projet vise à donner une façade aux quartiers sur la rue Jules Ferry en créant des éléments bâtis. La hauteur des nouvelles constructions permettra une transition moins brutale entre l'habitat vertical de tours et l'habitat horizontal du quartier des Castors.
- l'aménagement de la rue Paul Hochart en boulevard urbain,
- le traitement des abords de l'autoroute et des passages souterrains.

Cette orientation particulière s'inscrit dans une volonté de requalifier l'environnement très urbain de ce secteur.

I-3 –REPONSES APPORTEES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC

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

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

Toutes ces terres ont peu à peu disparu au profit de quelques lotissements pavillonnaires puis d'importants groupes de logements, à partir du milieu des années 50. L'évolution démographique traduit cette transformation : 816 habitants en 1900, 7707 en 1926, 8016 en 1946, 10 269 en 1954 et près de 30 000 en 1999. La population l'haÿssienne, après avoir connu une période de croissance jusqu'en 1976 (où elle a atteint 32 000 habitants), a diminué pour se stabiliser à 30 000 habitants.

Des objectifs...

❑ Retrouver l'équilibre et le niveau de population de 1976 (32 000 habitants)

La commune de L'Haÿ-les-Roses est aujourd'hui dimensionnée pour accueillir sur son territoire 32 000 habitants. En effet, le diagnostic a mis en évidence une sous-occupation de certains équipements. Au regard des effectifs scolaires, par exemple, on constate une diminution des effectifs, entraînant la fermeture de classes. Cette situation dénote d'un manque de dynamisme qui pourrait être enrayeré grâce à une augmentation, même légère, de la population.

❑ Favoriser un « parcours résidentiel » au sein de la commune

Un net ralentissement de la construction depuis 20 ans, conjugué à une pression foncière de plus en plus forte, ont eu des conséquences sur la structure de la population : de nombreux jeunes et jeunes ménages, ne trouvant pas de logements adaptés à leurs besoins et à leurs capacités financières, ont été amenés à quitter la commune et à s'installer ailleurs. Ce phénomène explique la tendance au vieillissement de la population, constatée depuis 1990.

Aujourd'hui l'objectif est de diversifier l'offre afin de permettre à chaque l'Haÿssien de changer de logement au gré de l'évolution de ses conditions de vie, tout en restant dans sa commune. A ce titre, une diversification de la typologie et du statut des logements est donc nécessaire.

❑ Poursuivre l'effort de mixité sociale

Le diagnostic a mis en évidence le relatif déficit de logements sociaux et de logements pour étudiants et la nécessité de diversifier la taille des logements. Par ailleurs, depuis le déconventionnement des grands quartiers d'habitat social, la commune dépasse tout juste le quota de 20 % de logements sociaux imposé par la loi SRU de décembre 2000. L'objectif est d'aller au-delà de ce seuil afin de répondre aux problématiques actuelles du logement et permettre au plus grand nombre de vivre à l'Haÿ-les-Roses.

Calcul du point mort

Le « point mort » est le nombre de logements qu'il faut construire chaque année pour permettre le maintien de la population à son même niveau. Il est évalué selon trois indicateurs :

- le renouvellement du parc : le remplacement des logements détruits ou désaffectés,
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort),
- la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

A l'Haÿ-les-Roses, l'analyse du calcul du point mort, réalisé par la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, montre qu'afin de maintenir sa population, la commune doit construire environ 90 logements par an.

Le PLU permettra de répondre à cet objectif de la façon suivante :**Imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans le cadre de nouveaux programmes**

Les orientations du PLU, à travers son PADD et sa transcription réglementaire vont permettre de poursuivre les efforts engagés pour développer le logement social dans le cadre de petites opérations de qualité, insérées dans les différents quartiers de la ville. L'article 2 des zones UA, UB et UD oblige à la réalisation de 33% de logements sociaux dans les programmes neufs dont la SHON est supérieure à 700 m². Cette disposition répond à la volonté forte de la commune de favoriser la mixité sociale et ainsi le « parcours résidentiel » au sein de la commune.

Supprimer les COS, afin de fonctionner en gabarit

Au lieu de fixer des densités à travers l'instauration de COS, le règlement du PLU s'est attaché à définir des gabarits résultant de l'implantation des constructions et de leur hauteur. En effet, au regard des objectifs de mixité fixés dans le PADD, le COS ne permettait pas une gestion suffisamment fine des densités et de formes urbaines. Cette nouvelle approche permet d'accorder plus d'importance à la volumétrie des constructions et à leur implantation.

Densifier les abords des grands axes

Les dispositions réglementaires de la zone UB, correspondant aux grands axes, ont été établies dans un objectif de densification des constructions autour des axes structurants, desservis par les transports en commun.

Déléguer le droit de préemption urbain

La ville a délégué son droit de préemption urbain à deux organismes de portage foncier, le SAF 94 et l'AFTRP, dont les objectifs sont la réalisation de logements sociaux et le développement des activités économiques, notamment sur les périmètres suivants :

- la pointe Paul Hochart,
- Le secteur Paul Vaillant Couturier / H. Thirard
- Le secteur Gabriel Péri
- la pointe du Calvaire,
- le centre-ville (deux périmètres)

Ainsi, une gestion et un suivi foncier permanent permettront de saisir les opportunités et de mettre en œuvre au cas par cas les objectifs de mixité sociale.

Apporter un certain nombre de réponses aux besoins en logements, à travers les projets :

Au regard de ces prévisions, il est à noter que les constructions envisagées d'ici 2009, à travers les différents projets sur la commune, permettront de répondre assez largement aux besoins en logements et respecteront l'objectif de mixité sociale.

Les opérations réalisées dans le cadre des secteurs de projet, en premier lieu le quartier Paul Hochart, mais également celui du centre-ville et du Jardin Parisien, permettront d'apporter des réponses significatives aux objectifs de constructions de logements et de mixité sociale. D'ici 2009, 758 logement dont 257 logements sociaux, sont programmés à ce jour. Leur répartition s'équilibre entre les quartiers est et ouest de la commune (323 à l'est et 435 à l'ouest).

Au regard des prévisions, il est à noter que les constructions envisagées d'ici 2009, à travers les différents projets sur la commune, permettront de répondre assez largement aux besoins en logements et respecteront l'objectif de mixité sociale.

I-4 –LES REPONSES APORTEES PAR LE PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES ET EN PARTICULIER LE SDRIF

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

➔ Le nouvel article L 121-1 du code de l'urbanisme

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

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

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

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

Parmi les logements nouveaux, l'accent sera mis sur la réponse aux besoins spécifiques : accession sociale à la propriété, logements sociaux, etc. La réponse qui sera apportée est donc à la mesure des capacités de la commune en matière de foncier disponible, mais aussi de la capacité des réseaux d'infrastructure et des équipements publics.

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

Le PLU envisage un certain nombre de mesures pour la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, notamment par le rapprochement habitat/emploi et la mise en oeuvre d'un réseau de circulations douces.

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

Un cahier de recommandations architecturales permettra de promouvoir la qualité esthétique des bâtis anciens et nouveaux et garantira une cohérence architecturale sur l'ensemble de la commune.

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

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé le 26 avril 1994.

Ce document d'orientation générale définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement territorial dans une recherche de cohérence globale. Il repose sur trois principes :

- Protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité.
- Dégager des réceptivités foncières destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux du territoire.
- Prévoir les infrastructures de transport et d'échange qui irriguent résidences, zones d'activités, services et espaces de loisirs.

Ces trois principes se traduisent par des orientations précises.

1. La maîtrise de l'évolution du tissu urbain existant

Favoriser la mixité urbaine entre habitat, activités et équipements

Dans son ensemble, le PLU favorise la mixité des fonctions urbaines : habitat, activités et équipements. Le PLU, à travers le PADD et le règlement, cherche à mettre en œuvre un développement équilibré des équipements, des nouveaux logements et des nouvelles activités sur l'ensemble du territoire communal. La traduction de cette volonté s'exprime notamment dans certaines orientations particulières d'aménagement et projets en cours. Le secteur du grand centre-ville, le projet « RN 7 – Paul Hochart », le secteur de la Vallée aux Renards ou encore le secteur de la vallée de la Bièvre sont des sites où une mixité fonctionnelle est activement recherchée à travers les orientations d'aménagement.

Favoriser la diversification des emplois

Une bonne répartition géographique et sectorielle des emplois est un objectif majeur du SDRIF. L'objectif de mixité des fonctions affirmé par le PLU, sur l'ensemble du territoire, répond à cet objectif du SDRIF.

Le PLU cherche également à favoriser l'implantation de nouvelles petites activités et la préservation des activités existantes, notamment en autorisant une emprise au sol supérieure pour les activités en rez-de-chaussée. Cela permettra de garantir aux activités une bonne intégration et un développement économique raisonnable au regard des capacités du territoire.

Favoriser la diversification de l'offre en logements, afin de promouvoir la mixité sociale

Le règlement permet la réalisation de petits collectifs dans les secteurs à dominante pavillonnaire. Il prévoit également à son article 2, l'obligation de réaliser un tiers de logements sociaux pour une SHON supérieure à 700 m².

A travers plusieurs orientations particulières, le PLU met en place différentes solutions visant à satisfaire la demande et les besoins des habitants en logements.

La création d'une offre diversifiée permettra à chaque habitant de changer de logement au gré de l'évolution de ses conditions de vie tout en restant dans sa commune.

L'objectif de mixité sociale défendu par le PLU va également dans le sens du SDRIF. Cette mixité s'exprimera à travers la limitation du déséquilibre spatial entre logements aidés, en locatif privé et en accession à la propriété.

Assurer une requalification urbaine

Le SDRIF a pour objectif de favoriser le développement polycentrique du territoire et d'inciter les communes à cette stratégie à leur échelle. A ce titre, le PLU de l'Haÿ-les-Roses répond aux objectifs du SDRIF en proposant des orientations en faveur du développement des pôles et des quartiers. Ces orientations concernent, d'une part, le renforcement de la centralité et du rôle fédérateur du centre-ville de l'Haÿ. Les aménagements envisagés auront pour vocation de créer un réel « centre à vivre ».

D'autre part, le PLU prend en compte le développement des centralités au sein des quartiers de la ville : développement et diversification de l'offre commerciale, requalification des espaces publics, ...

Le PLU de l'Haÿ cherche à conforter, au sein des quartiers, les équipements, services et emplois assurant un bon cadre de vie aux habitants. Cette orientation vise à renforcer les différents pôles de la ville (centre-ville et centres de quartiers) afin de limiter au maximum les inégalités territoriales. Actuellement, chaque quartier de la ville dispose d'un niveau d'équipement suffisamment diversifié et répondant aux besoins. Des aménagements ponctuels comme la réhabilitation du Moulin de la Bièvre, la création d'un centre de loisirs ou encore le projet « RN7-Paul Hochart » viendront soutenir le rôle de chaque pôle de quartier. L'objectif est d'équilibrer la répartition des équipements sur le territoire. Cette démarche se matérialise notamment par l'installation du Centre Municipal de Soins et de Santé (CMSS), rue de Chevilly ou dans des projets plus globaux tels que l'entrée de ville Paul Hochart.

2. La prise en compte des infrastructures de transport et d'échange

A travers l'objectif « se soucier ensemble de notre environnement », le PLU suit les orientations du SDRIF en matière de protection contre le bruit lié aux infrastructures de transports et d'échange. La mise en œuvre d'actions pour limiter les nuisances de l'autoroute et la demande de classement des habitations proches en « point noir bruit » auront pour objectif de mieux considérer cette infrastructure dans l'organisation territoriale.

Concernant les effets de coupures, le PLU envisage des actions afin de créer une plus grande cohérence entre les différents quartiers de la ville, et notamment sur le lien des quartiers du Jardin Parisien et Lallier Paul Hochart avec la partie ouest de la ville. L'aménagement de certaines des grandes traversées nord-sud et est-ouest du réseau communal en boulevards urbains contribuera à limiter les effets de coupure entre les quartiers. Un traitement particulier devrait être accordé aux traversées sous l'autoroute qui renforcent l'effet de coupure entre l'est et l'ouest de la ville.

De même, l'orientation d'aménagement d'extension du centre-ville vers l'est est un élément en faveur de la prise en compte des considérations du SDRIF. Cette extension aura comme objectif de favoriser les échanges entre l'est et l'ouest de la ville et de confirmer le rôle fédérateur et d'échange du centre-ville.

Le PLU cherchera à valoriser les liaisons douces (sentiers et cheminements piétons, pistes cyclables,...) afin de réduire les coupures entre les différents quartiers.

Plusieurs orientations du PLU ont pour objectif de mieux structurer l'organisation du réseau routier communal. L'aménagement de certains grands axes de la ville (rues Paul Hochart, Paul Vaillant-Couturier, H. Thirard, ...) en boulevards urbains assurera une bonne répartition des usages sur les voies : place des automobiles, circulations douces, personnes à mobilité réduite,...

Le PLU prend également en compte la RN 7 qui fait actuellement l'objet d'une requalification en boulevard urbain et qui accueillera le futur tramway Juvisy-Villejuif. Le projet « RN7-Paul Hochart » profite de cette requalification en proposant une entrée de ville plus lisible et dotée d'espaces publics significatifs.

3. La protection et la valorisation des espaces naturels et paysagers

Le PLU garantit, autant que possible, le maintien et le développement des espaces naturels. Les parcs, jardins, équipements largement plantés et mails urbains insérés dans la trame urbaine représentent un réseau vert dans le tissu bâti dense de l'agglomération qui seront préservés et valorisés. A ce titre, le PLU prend en compte la réalisation de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas le long de la limite entre l'Haÿ et Villejuif. Le parc de la Roseraie sera également mis en valeur grâce aux aménagements de ses entrées et de la future place.

Le SDRIF prévoit de « *veiller à ce que les mesures soient prises pour tendre, dans la mesure du possible, vers l'objectif de 10 m² d'espaces verts, publics ou privés, par habitant (...)* ». Les aménagements à venir ou en cours, comme celui de la promenade de la Vanne ou celui de la coulée verte départementale, vont dans le sens de cet objectif du SDRIF. La ville dispose déjà d'une superficie d'espaces verts de près de 12 m²/hab.

Enfin, le PLU prend en compte, grâce à des règles strictes d'urbanisation, la préservation des vues remarquables sur la vallée de la Bièvre depuis les coteaux, notamment en zones UDa et UDb.

En terme de protection des espaces paysagers urbains, le PLU veille à la protection et à la valorisation paysagère de l'ensemble exceptionnel en zone agglomérée, constituée par la Roseraie Départementale et le parc de la congrégation des filles de Saint-Vincent de Paul. Il veille également à la valorisation du patrimoine architectural et paysager constitué par l'aqueduc des eaux de la Vanne.

Le PLU se donne les moyens, par la présence d'un zonage spécifique, d'une possible réouverture de la Bièvre dans la partie ouest de la ville. Cette orientation permettrait de rendre accessible à tous un élément naturel important de l'identité locale et qui a longtemps souffert de pollutions. Cette réouverture mettrait également en valeur les aménagements des espaces publics prévus le long de l'avenue Flouquet.

➤ Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le PDU de la Région Ile de France a été approuvé le 15 décembre 2000. Les orientations assignées à ce PDU ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements :

- Diminution du trafic automobile ;
- Développement de l'usage des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment la bicyclette et la marche ;
- Aménagement et exploitation du réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en le partageant entre les différents modes de déplacement et en favorisant la mise en oeuvre d'actions d'information sur la circulation ;
- Organisation du stationnement sur le domaine public ;
- Transport et livraison des marchandises, de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
- Encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

Le PDU assure une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacement (amélioration des lignes de bus, politique locale de stationnement, valorisation des circulations douces, des zones 30, maîtrise de l'usage de l'automobile, du transport des marchandises et des livraisons en ville, etc.), et conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU est compatible avec celui-ci.

Le PLU prend en compte les orientations du PDU à travers les dispositions prises pour le développement des liaisons douces à l'échelle globale de la commune et dans les déplacements au sein des quartiers. A l'échelle communale, les projets d'aménagement de la promenade de la Vanne, d'aménagement de la vallée de la Bièvre et la création de la coulée verte départementale contribuent à la diversification des modes de déplacements urbains. Les modes doux (vélos, marche à pied) sont ainsi valorisés. A une échelle plus fine, plusieurs liaisons douces sont envisagées afin de faciliter les échanges au sein même des quartiers : nouveau maillage dans les grands ensembles du Jardin Parisien, voies piétonnes dans le projet « RN7-Paul Hochart »,... De même, les aménagements de certains grands axes de la ville en boulevards urbains assureront des déplacements plus efficaces sur le territoire, tout en privilégiant les modes de déplacements doux.

L'aménagement du stationnement sur le domaine public est également pris en compte dans le PLU. Pour l'orientation particulière d'aménagement du centre-ville, la réorganisation du stationnement extérieur et la création d'un parking souterrain sous la future place de la Roseraie devraient contribuer à maîtriser la fréquentation automobile dans le cœur de ville.

En terme réglementaire, le PLU prend en compte ces orientations de la manière suivante :

- Identification des sentiers sur le plan de zonage,
- Délimitation d'emplacements réservés pour les liaisons piétonnes,
- Classement de l'aqueduc en zone N,
- Délimitation d'emplacements réservés pour l'élargissement des voies,
- Création de nouvelles voies de désenclavement,
- Elaboration d'un article 12 du règlement qui respecte les dispositions du PLD (cf : Justifications de l'article 12, page 50),
- Mise en oeuvre de la coulée verte départementale.

Le PLU se doit d'être compatible avec le Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre qui a été approuvé en avril 2006. Le PLD a pour mission de proposer des solutions afin de répondre à l'une des préoccupations majeures des habitants d'Ile-de-France : les problèmes de circulation et de transports, avec leurs corollaires : les conséquences sur l'environnement et la santé.

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

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

La diversification de l'offre en matière d'habitat est pleinement prise en compte dans le PLU. Il permettra la réalisation de différents types de logements pouvant s'adapter aux besoins des habitants de la ville et suivant l'évolution de leurs conditions de vie : logements aidés, accessions à la propriété, logements étudiants et pour jeunes travailleurs,... Dans le cas du logement social, le PLU incite la construction de logements de grande et petite taille afin de diversifier l'offre au maximum.

Cet objectif de diversité s'appuie également sur un objectif de mixité sociale. Le PLU cherchera, en effet, à diminuer le déséquilibre social et sa traduction spatiale au sein d'un même quartier ou d'un même bâtiment.

Au 1^{er} janvier 2005, la commune comptait 2 489 logements sociaux représentant 20.7 % des résidences principales de la commune. A cette date, la commune respectait l'objectif de 20 % de logements sociaux fixé par l'article 55 de la loi SRU. Cet écart étant faible, le PLU envisage des propositions volontaristes pour augmenter sensiblement ce taux, comme l'obligation d'une proportion de 33 % de logements pour les programmes de plus de 700 m² de SHON. Cette obligation s'applique aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération. En cas de division d'un terrain, elle s'applique à la globalité du terrain avant la division.

2. L'accueil des gens du voyage

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

La communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre, compétente en matière d'habitat, a repris la proposition du schéma départemental pour répartir les 58 places qu'elle doit réaliser. Afin de déterminer, sur chaque commune, les sites les plus adaptés à cette occupation du sol, elle a missionné un bureau d'étude spécialisé. Suite au conseil communautaire du 22 novembre 2004, quatre terrains ont été retenus pour l'accueil des gens du voyage sur la CAVB dont celui de la Voie des Postes à l'Haÿ-les-Roses.

Au regard des objectifs définis par le schéma, la commune de l'Haÿ-les-Roses a entamé des réflexions concernant la réalisation d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage. Le terrain proposé dans l'étude de faisabilité se situe à l'extrémité Nord-Est de la commune. On y distingue quatre types de propriétaires : l'Etat, le conseil général, des particuliers et la ville de l'Haÿ-les-Roses. La superficie de ce terrain permettrait d'accueillir 13 emplacements de 150 m² soit 1950 m². Ce terrain a été classé en zone UL (zone d'équipements) et bénéficie d'un emplacement réservé à ce titre.

3. Activités commerciales

Le PLU garantit, autant que possible, la diversité des activités commerciales et la qualité des services offerts à la population. Le renforcement et le développement de la dynamique commerciale et économique seront mis en œuvre par le PLU, notamment sur le secteur du centre-ville qui propose une extension vers l'est, et dans les pôles de quartiers qui constituent des points de repères importants pour les habitants (commerces de proximité). Le PLU propose également d'inciter les bailleurs à réhabiliter et à moderniser les pôles commerciaux de quartier. Il s'agira ainsi d'offrir aux habitants des services de proximité de qualité, accessibles et diversifiés.

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

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

1. Sites et paysages

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

- Une distinction a été apportée en zone UDb afin de prendre en compte les perspectives paysagères de la zone. A ce titre, elle dispose de règles plus restrictives, et notamment une emprise au sol limitée à 30% (40% pour la zone UDa).
- De plus, des dispositions particulières dans le règlement visent la préservation des fonds de parcelles et des cœurs d'îlots. En effet, un zonage particulier, assorti d'une étoile (*) a été établi pour les parcelles situées en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne ou de la Bièvre. Pour ces terrains, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite avec l'aqueduc ou la Bièvre, à l'exception des constructions non fondées d'une superficie inférieure ou égale à 10 m² de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Un cahier de recommandations architecturales a été élaboré par le CAUE du Val de Marne. Outil explicatif et pédagogique, il vise à bien prendre en compte la protection, la mise en valeur et l'évolution du patrimoine architectural de L'Haÿ-les-Roses, ainsi que la recherche d'un équilibre harmonieux entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine.

2. Protection des monuments historiques

Le périmètre de protection des Monuments Historiques a été modifié suite à une proposition du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, élaboré en concertation avec la commune. Il a été approuvé par délibération du 3 octobre 2006.

Ce nouveau périmètre a été dessiné de façon à apporter plus de cohérence à la protection. En effet, le périmètre circulaire de 500 mètres impliquait une rigidité tenant peu compte des spécificités du tissu. Dans le nouveau plan, les cercles ont été déformés pour épouser plus

finement et plus efficacement le parcellaire. Ainsi, certains secteurs, comme les zones d'activités ne sont plus couverts, ce qui permet d'étendre la protection sur les quartiers d'habitat, plus sensibles en terme de qualité architecturale. La protection couvre désormais la quasi-totalité de la vallée de la Bièvre et du centre ville, et permet ainsi de préserver la qualité paysagère de ces sites.

Les six monuments concernés par cette protection sont :

- les regards n° 6, 7, 8 et 9 de l'aqueduc Médicis. Les périmètres interviennent de manière fine sur les franges des rayons de protection existants. La zone de servitude est ainsi augmentée ou diminuée en fonction de l'intérêt du tissu urbain. La continuité de l'aqueduc Médicis est conservée, ce qui permet d'accompagner cet ouvrage par un environnement de qualité
- La Roseraie qui génère un nouveau périmètre de protection. En effet, par arrêté préfectoral du 10 août 2005, la Roseraie du Conseil général du Val-de-Marne, ancienne Roseraie Gravereaux, délimitée par ses murs et ses haies, est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, dans sa totalité.
- L'église Sainte Colombe de Chevilly-Larue. Le périmètre est réduit à la zone présentant un intérêt au titre de la qualité d'accompagnement du centre ancien de Chevilly-Larue, qui borde l'église.

Du fait de la relative proximité des monuments historiques, les différents périmètres de protection se touchent, offrant ainsi une certaine cohérence à cet ensemble représentatif du tissu constitutif de la commune de L'Hay-les-Roses.

➤ Les contraintes liées à l'environnement

1. Bruits aux abords des infrastructures de transport terrestre

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

La carte et l'arrêté préfectoral de classement des zones de bruits sur la commune sont mis en annexe du PLU.

2. Le Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et assimilés

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

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

3. Prévention des risques naturels

Inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain

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

Mouvements de terrain

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

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

➤ Servitudes d'utilité publique

Le PLU prend en compte des servitudes d'utilité publique. Aucune abrogation de servitudes d'utilité publique n'est à signaler par rapport au POS approuvé en 2001.

Seule est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en totalité, la Roseraie du Conseil général du Val-de-Marne, ancienne Roseraie Gravereaux, délimitée par ses murs et ses haies. Cette nouvelle inscription a été approuvée par arrêté préfectoral n°2005-1621 du 10 août 2005.

L'ensemble des servitudes d'utilité publique sera notifié en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

➤ Eaux et milieux aquatiques

1. Assainissement

Le plan des réseaux d'assainissement actualisé est annexé au PLU.

2. Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral de la région Ile-de-France en date du 20 septembre 1996.

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

II - JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS

Introduction

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

Le zonage vise à renforcer la structure et l'identité de la commune, à travers un découpage simple et cohérent des zones, prenant en considération chaque entité de la ville. A ce titre, la prise en compte des formes urbaines a été affirmée, à travers la délimitation des zones : UA (centre-ville), UB (grands axes), UC (collectifs), UD (pavillonnaires), UF (activités) et UL (équipements) et N (naturel). La création d'un grand centre à vivre s'est traduite par la délimitation de la zone UAb, qui s'étend dorénavant vers l'est, jusqu'à l'autoroute.

En terme réglementaire, cette démarche s'est traduite par la suppression des COS pour fonctionner plutôt en gabarit. Cette suppression induit une vigilance accrue sur les dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9 et 10. L'ensemble de l'écriture du règlement vise à la fois à prendre en compte les constructions existantes, en leur permettant des évolutions modérées et maîtrisées, et également à répondre aux attentes et aux besoins identifiés dans le PADD, dans une optique de densification, encadrée et respectueuse de l'environnement. Ces objectifs se traduisent par des dispositions assez précises. Cette nouvelle approche génère des dispositions qui découlent directement des objectifs du PADD et qui, à ce titre, sont particulièrement justifiées, notamment au regard de la prise en compte de l'environnement. A titre d'exemple, la traduction réglementaire a pris en compte la topographie du territoire dans la délimitation des zones pavillonnaires, en distinguant les zones d'habitat du plateau ou du fond de la vallée de la Bièvre (UDa), et celles à dominante paysagère situées sur le coteau (UDb).

Le plan de zonage se compose de 8 zones qui peuvent se regrouper en 5 grandes familles :

- les zones urbaines faisant l'objet d'évolution douce: UAa et UAb, UC et UD ;
- la zone UB correspondant aux grands axes ;
- les zones urbaines à vocation spécifique : UF et UL ;
- les zones urbaines de projet : UAm, UAr et UP ;
- les zones naturelles Na et Nb.

Présentation des zones

La zone UA :

Cette zone correspond au centre-ville. Elle comporte 4 sous secteurs afin de distinguer le centre ancien (UAa), le centre moderne (UAb) et les secteurs de projets (UAm et UAr).

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

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

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

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

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

La zone UB :

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

La zone UC :

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

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

La zone UD :

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

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

La zone UF :

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

La zone UL :

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

Cette zone a été créée dans le cadre de l'élaboration du PLU, elle n'existait pas dans le POS. Une particularité de cette zone est de compter parmi ses modes d'occupation, l'autoroute A6. Ce choix résulte des possibilités de zonage autorisées dans le PLU. Dans le POS, il était classé pour partie en zone naturelle, ce qui n'a pas souhaité être retenu dans le présent document.

La zone UP :

Cette zone correspond au projet de requalification du secteur entrée de ville Paul Hochart. La pointe Paul Hochart est un espace porteur de projets de dimension départementale et régionale. La coulée verte départementale et l'arrivée du tramway sont deux opportunités d'envergure pour la commune. La ville souhaite profiter de ce contexte pour réaménager et valoriser ce secteur. Afin de maîtriser au mieux la composition de ce nouveau quartier, la ville a recours à une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Les objectifs s'appuient sur une forte valorisation paysagère du site. Y seront implantés de nouveaux logements et activités agrémentés par la Coulée Verte Départementale et desservis par une station de tramway.

La zone N :

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

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

La délimitation de la zone N a été faite en reprenant les contours des espaces qui présentent réellement un caractère naturel.

Par ailleurs, ils sont, pour la plupart, répertoriés comme espace vert ou paysager à préserver au SDRIF.

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

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

II-1 –EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone UB du PLU, correspond aux grands axes structurants. Le principe de mise en valeur des principales artères de la commune répond à une volonté partagée de respecter l'un des objectifs du SDRIF de 1994 et de donner à ces axes un caractère urbain affirmé. Ce parti d'organisation du territoire a été initié par le POS de 2001 dans sa zone UAb. Le PLU confirme ce choix en affinant ce zonage. Il y intègre notamment une partie de l'ancienne ZAC des Coquelicots et des avenues Paul Vaillant Couturier et du Général De Gaulle. En terme d'évolution réglementaire, le PLU prend davantage en compte le développement du tissu pavillonnaire existant, qui ne pouvait plus évoluer sous le POS de 2001.

Le document de 1975 ne disposait pas de règles particulières sur ces secteurs. Ils étaient alors fondus dans les autres zones et principalement dans la zone UC à vocation pavillonnaire.

Le PLU confirme donc une vision plus dynamique des relations de la commune avec les territoires environnants, amorcée dans le POS de 2001.

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

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

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

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

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

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

II-2 –REGLEMENT DES ZONES

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

La structure générale du règlement :

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des évolutions issues des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH).

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD et le cas échéant les orientations particulières tout en maintenant une souplesse réglementaire.

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

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

Articles 1 et 2 :

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

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

Les explications et justifications figurent dans le tableau de présentation de la zone.

Evolution réglementaire :

Le passage du POS au PLU conduit à revoir la forme des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

En complément à cette modification de forme, les principes de mixité sociale affirmés dans le PADD, sont inscrits à l'article 2 du règlement.

Article 3 :

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

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

Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolution réglementaire
<p>3-1 Dispositions générales</p> <p>La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 3,5 m. Dans le cas contraire, seule une amélioration de l'habitat pourra être autorisée. En zone UAa, la constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées existantes.</p> <p>Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m2 de SHON projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>3-2 Accès vers l'intérieur de la propriété</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50m (espace libre de tout obstacle).</p> <p>Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres, et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.</p> <p>La largeur maximale de l'accès est de 4 m.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.</p> <p>3-3 Voirie</p> <p>Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.</p>	<p>Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.</p> <p>En UAa, il existe une disposition particulière qui vise à ne pas imposer une largeur minimum de voie pour rendre un terrain constructible, afin de prendre en compte le tissu ancien de cette zone.</p> <p>En terme d'accès vers l'intérieur de la propriété, l'objectif est de garantir que toute opération prenne un minimum d'accès sur les voies publiques. Un seul accès véhicule est autorisé ; celle-ci devant avoir une largeur maximum de 4 mètres (sauf en zones UC, UF, UL, UP et N où il n'est pas fixé de largeur pour les accès).</p> <p>Par ailleurs, une largeur minimum de voie d'accès est imposée (2,5 m), afin d'assurer l'accessibilité dans de bonnes conditions les parcelles en retrait.</p> <p>Concernant les voies privées, leur dimension, forme et caractéristiques techniques doivent être adaptées à leur usage.</p>	<p>Par rapport au POS de 1975 Le principe général de desserte par une voie de 3,5 mètres en maintenu. En revanche, les dispositions particulières relatives aux sentiers sont intégrées dans la règle générale.</p> <p>Les conditions d'accès à l'intérieur de la propriété ont été précisées, notamment en ce qui concerne la largeur d'accès et le cas des terrains à l'angle de deux voies.</p> <p>Par rapport au POS de 2001 Les dispositions de la règle ont été davantage précisées mais les principales règles sont maintenues.</p> <p>Toutefois, un assouplissement a été apporté en terme de constructibilité puisque, dans le POS de 2001, les voies publiques ou privées devaient avoir une largeur minimum de 6 mètres pour rendre le terrain constructible. Dans le PLU, cette largeur est ramenée à 3,5 mètres. Ceci permet de redonner de la constructibilité à un certain nombre de voies et sentiers.</p> <p>Evolution globale Au regard de l'ensemble des POS précédents, le PLU précise les règles d'accès aux propriétés.</p> <p>Par ailleurs, il affine l'approche faite des sentiers. D'une part, par rapport au POS de 1975, il préserve les plus étroits d'entre eux, ceux qui participent le mieux au caractère paysager de la commune. D'autre part, contrairement au document de 2001, il permet l'évolution des sentiers plus larges, leur redonnant ainsi une constructibilité et une certaine vitalité.</p>

Article 4 :

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

Contenu du règlement	Principes justificatifs	Évolution réglementaire
<p>4-1 Eau</p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite du domaine public.</p> <p>4-2 Assainissement</p> <p>Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.</p> <p>➤ Raccordement au réseau Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement au réseau collectif doit faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmet au gestionnaire du réseau concerné.</p> <p>➤ Type de réseaux A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.</p> <p>➤ Écoulement des eaux usées Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif, selon l'article L.1331 du Code de la santé publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sans délai pour les immeubles neufs ; - dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement. <p>Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).</p> <p>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.</p> <p>Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage-deshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.</p> <p>Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.</p>	<p>Les dispositions réglementaires s'appuient sur les règlements d'assainissement intercommunal, départemental et interdépartemental ainsi que sur la loi sur l'eau.</p> <p>La réglementation s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux, respectueuse de l'environnement.</p> <p>Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques.</p> <p>Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.</p> <p>Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).</p> <p>Il est par ailleurs rappelé que l'utilisation de la géothermie doit être privilégiée.</p>	<p>Par rapport au POS de 1975 Les dispositions de l'article 4 du POS de 1975 était succinctes et ne prenaient pas en compte les dernières évolutions législatives en la matière. L'urbanisation du territoire ayant grandement évolué en 30 ans, le PLU développe fortement cet article, notamment en terme de gestion des eaux de pluies.</p> <p>Par rapport au POS de 2001 La forme est légèrement modifiée. Les dispositions du POS de 2001, qui n'étaient qu'incitatives puisque formulées sous forme de recommandations, sont affirmées dans le PLU.</p> <p>Par ailleurs, les nouvelles dispositions des règlements d'assainissement supra-communales ont été prises en compte.</p> <p>Enfin, l'incitation à la géothermie a été clairement formulée.</p> <p>Evolution globale Le PLU marque une nouvelle étape dans la gestion des problématiques d'assainissement.</p> <p>Il accompagne logiquement le développement du territoire par des dispositions plus précises et actuelles.</p> <p>Il amorce notamment le recours aux énergies renouvelables par le biais de la géothermie très développée sur le territoire.</p>

<p>➤ Écoulement des eaux pluviales</p> <p>Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.</p> <p>Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).</p> <p>D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exécutoire est autre. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale. Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement communautaire.</p> <p>➤ En l'absence de réseau d'assainissement collectif</p> <p>En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées. Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.</p> <p>4-3 Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)</p> <p>Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.</p> <p>Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ce mode de chauffage sera privilégié.</p>	<p>D'une manière générale les différentes dispositions de cet article respectent les règlements supra-communaux et s'inscrivent dans une démarche de développement durable. A ce titre, l'utilisation de la géothermie est privilégiée.</p>	
---	---	--

Article 5 :

Depuis l'entrée en vigueur des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH), les possibilités de fixer des règles relatives à la superficie des terrains a été supprimée pour être réservée uniquement aux secteurs ne disposant que d'un assainissement autonome ou aux ensembles bâtis traditionnels ou paysagers.

Ces conditions ne se retrouvant pas sur le territoire de l'Haÿ-les-Roses, l'article 5 n'est donc plus règlementé et respecte ainsi les objectifs législatifs confirmés dans le SDRIF en cours d'élaboration par le Conseil Régional.

Evolution réglementaire :

Les POS fixaient des superficies minimales pour certaines zones. Elles étaient fonction de la nature de la construction. Pour l'habitat collectif, les superficies minimales de parcelles étaient supérieures à celles de l'habitat individuel. Cette distinction n'est plus possible aujourd'hui du fait du cadre réglementaire défini par les deux lois énoncées ci-dessus.

Article 6 :

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

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

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

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

Pour le secteur de projet (la zone UP), les règles d'implantation traduisent la mise en œuvre des dispositions des orientations particulières, et varient selon le type de voie (grands axes, place publique ou desserte locale).

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

Evolution réglementaire**Par rapport aux dispositions du POS de 1975 :**

La principale évolution porte sur la mise en place d'une bande de constructibilité dans la plupart des zones. En effet dans le 1^{er} document d'urbanisme, seul un retrait par rapport à l'alignement était imposé. Le PLU réglemente quant à lui une profondeur maximale pour l'implantation des constructions, et ce, dans le but de protéger les fonds de parcelles et les cœurs d'îlots. De ce fait, une tolérance est insérée pour l'amélioration des constructions existantes ne respectant pas ces bandes. La dimension des pans coupés a également été revue à la baisse afin de conserver le caractère urbain de la trame viaire.

Par rapport aux dispositions du POS de 2001 :

L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés, en particulier en ce qui concerne les règles de retrait et l'objectif de protection des cœurs d'îlot.

Article 7 :

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. D'une façon générale, le calcul des prospects qui avaient disparu dans le POS de 2001 est réintroduit. En effet, leur absence dans le POS a généré des constructions implantées de façon peu respectueuse de leur environnement et des règles d'ensoleillement. De plus, la suppression des COS et de la différenciation entre habitat individuel et collectif nécessitent de travailler de façon méticuleuse les gabarits et implantations des futures constructions.

En zone UAa, la règle générale consiste à s'implanter de limite en limite, afin de conserver un front bâti. En zone UAb, l'article 7 autorise les implantations en limites ou en retrait afin de répondre à la variété des fonctions présentes dans ce secteur et d'autoriser plus de souplesse dans les choix d'implantation. Dans ces deux zones, sur les limites formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait, en vue de conserver le caractère paysagé des fonds de parcelle et de préserver la perméabilité des sols.

Les dispositions de la zone UB se justifient par les caractéristiques du secteur : dans un souci de préservation de l'environnement, le règlement protège les terrains au-delà d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement. L'article 7 de la zone UD s'inscrit dans la même réflexion que celui de la zone UB.

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

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

Pour le secteur de projets qui correspond à la zone UP, les règles d'implantation traduisent la mise en oeuvre des dispositions des orientations particulières et demeurent souples : les constructions sont implantées en limite ou en retrait, tout en devant respecter le principe des percées visuelles organisées en direction de la coulée verte.

Evolution réglementaire :**Par rapport aux dispositions du POS de 1975 :**

La comparaison entre les deux documents montre une certaine continuité dans les zones de vocation similaire, notamment en centre ville et dans les quartiers d'habitat pavillonnaire où les dispositions restent sensiblement les mêmes. La principale différence concerne les quartiers d'habitat collectif. Là où le PLU impose un retrait dans tous les cas, le POS de 1975 permettait une implantation en limite pour les parcelles inférieure à 30 mètres de large. L'abandon de cette mesure tient à l'intégration dans le zonage du centre ville de certains ensembles collectifs. Ceux qui restent en zonage d'«habitat collectif», présentent de grandes entités foncières, l'implantation en limite séparative des bâtiments n'est donc pas justifiée.

Pour les nouvelles zones du PLU, les principes de rédaction de la règle sont conservés mais le fond est adapté au tissu urbain recherché.

Le principe de calcul des retraits en fonction du prospect est réintroduit dans le PLU. Sa suppression dans le POS de 2001 avait conduit à des implantations peu respectueuses de leur environnement et sujettes à critiques de la part de la population.

Par rapport aux dispositions du POS de 2001 :

L'écriture de la règle est modifiée. Le principe de protection des cœurs d'îlots est maintenu. Mais les prospects sont réintroduits pour des implantations plus soucieuses de leur environnement et mieux intégrées au bâti existant. Un zonage étoile (*) est prévu le long de la Bièvre et de la promenade de l'aqueduc. Il impose un retrait de 10 mètres par rapport aux emprises de ces deux axes « verts », afin de donner plus de profondeur au traitement paysager.

Article 8 :

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

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

L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif. Le principe de prospect est affirmé avec des retraits respectant la règle $L=H$ ou $L=H/2$. Un minimum de 6 ou 8 mètres est prévu en fonction de la nature du tissu urbain (ancien ou moderne).

Evolution réglementaire :

Dans les trois documents d'urbanisme, la distance de 8 mètres s'impose comme un minimum de distance entre deux bâtiments, en cas de vue directe. L'écriture de la règle varie légèrement dans le cas contraire. Dans cette configuration, le PLU se situe entre les deux POS. D'une part, afin de respecter les règles d'ensoleillement, il réintroduit le calcul des prospects en fonction de la hauteur façade, appliqué en 1975. D'autre part, il maintient la distance minimum de 2,5 m du POS de 2001, afin de tenir compte des problématiques de densité de la proche couronne parisienne.

Article 9 :

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important qui contribue à la forme urbaine d'un îlot, et plus généralement d'un quartier. Le PADD fixe comme orientation d'aménagement la préservation de patrimoine bâti et environnemental. Il s'avère donc indispensable de réglementer l'emprise au sol des constructions. Dans cet objectif de protection, et compte tenu du fait que les COS ne sont plus réglementés dans le cadre du PLU, la décision a été prise de diminuer la plupart des emprises au sol.

Des dispositions sont spécifiques à chacune des zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Evolution réglementaire :

Les emprises sont modifiées afin de prendre en compte le zonage plus précis du PLU et la suppression des coefficients d'occupation du sol.

Article 10 :

La hauteur des constructions constitue un élément essentiel de la forme urbaine et de fait, du paysage. Cela se traduit par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant. La hauteur maximum est fixée à 18 mètres, sur les secteurs de projets et à 23 mètres, uniquement sur la RN 7. En respect du tissu existant, qui n'est pas très haut à l'Hay-les-Roses, les hauteurs sont fixées à 13 mètres sur les grands axes et 15 mètres sur les zones d'habitat collectif.

Par ailleurs, en zone UAa et UB, les constructions implantées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement bénéficient d'une hauteur supérieure que celles construites au-delà. Cette disposition vise à garantir un front bâti, tout en protégeant les fonds de parcelles.

En zone UD, la hauteur façade a été augmentée pour passer de 7 à 9 mètres, afin de permettre des formes de toitures plus contemporaines. La hauteur faîtage est maintenue à 10 m.

Evolution réglementaire :

L'écriture de la règle des hauteurs étant relativement simple, elle n'est que légèrement modifiée afin de gagner en clarté et de supprimer la distinction entre les habitations individuelles et collectives, en application des dispositions législatives issues de la loi SRU. La principale évolution tient dans la définition des hauteurs mise en annexe. Le PLU reprend les évolutions du POS de 2001, qu'il précise par un schéma pour ce qui est du calcul des hauteurs pour un terrain en pente. Les changements apportés par rapport au document de 1975, concernent la base de référence pour le calcul des hauteurs qui devient le niveau du trottoir à l'alignement et non plus celui du sol naturel. Par ailleurs, une série de schémas explicatifs sont ajoutés afin de préciser le mode de calcul des hauteurs façades en fonction des différents types de toiture.

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des principales hauteurs maximales autorisées dans les différentes zones de la commune. La seule différence d'importance à relever est la hauteur des zones d'habitat collectif de 1975 qui permettait la construction d'immeubles de 45 mètres. Cette norme correspondant à une forme urbaine qui n'est plus souhaitée sur la commune, elle est divisée par trois dans les documents suivants.

Evolutions des hauteurs faitage (en mètres) des principales zones urbaines

Zone	Pavillonnaire		Collectif		Centre ville	Grands axes
	Individuel	Collectif	Individuel	Collectif	Collectif	Tous
POS 1975	9	15	10	45	15	-
POS 2001	10	12	12	15	15	18
PLU 2007	10		15		15	13

Article 11 :

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD. Un cahier de recommandations architecturales et un cahier de références d'architecture contemporaine ont été réalisés avec le CAUE, afin de protéger le patrimoine bâti existant et de sensibiliser les promoteurs et particuliers à l'architecture contemporaine. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble. Il en est de même pour les façades.

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

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

Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>11-1 Dispositions générales</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Code de l'Urbanisme Art R.111-21)</p> <p>➤ Pour les constructions existantes</p> <p>L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.</p> <p>Pour les maisons jumelles, de manière générale, on veillera à assurer l'harmonie d'origine entre les deux parties de l'édifice.</p> <p>Un cahier de recommandations architecturales (cf document 6 b) explicite les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article. Il est accompagné d'un cahier de références contemporaines.</p> <p>11-2 Les ensembles urbains identifiés</p> <p>Les ensembles urbains identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments, sauf impossibilité technique avérée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.</p> <p>11-3 Le corps du bâtiment</p> <p>11-3-1 Les toitures</p> <p>La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.</p> <p>Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.</p> <p>Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.</p> <p>Les fenêtres de toit devront respecter l'architecture du bâtiment et la proportion des baies de façade et faire l'objet d'une pose encastrée.</p> <p>➤ Pour les constructions existantes</p> <p>Les pentes de toiture d'origine doivent être préservées</p> <p>La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.</p> <p>11-3-2 Les façades</p> <p>Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Dans le cas de terrains à l'angle de plusieurs voies, c'est le cumul des façades sur rue qui s'applique.</p>	<p>Dans un premier temps sont rappelés les dispositions générales du Code de l'Urbanisme et la nécessité pour toute construction de veiller à la qualité de son insertion dans l'environnement.</p> <p>L'article 11 concerne également les ensembles urbains identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur les documents graphiques. Les alignements et volumétries doivent être préservés qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une extension.</p> <p>Dans un troisième temps l'article 11 aborde les différents éléments constitutifs d'une construction : toitures et façades. Pour chacun d'eux sont mentionnées des préconisations. Elles favorisent la diversité architecturale en recommandant l'utilisation de matériaux nobles et non pas pastiches.</p>

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

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

➔ Pour les constructions existantes

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

11-3-3 les façades commerciales

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

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

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

11-3-4 Les percements sur les constructions existantes

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

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

11-4 Les éléments techniques

11-4-1 Les descentes d'eaux pluviales

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

11-4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

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

Est également abordé le traitement des façades commerciales. Elles jouent un rôle important dans la perception de la construction et l'image générale du bâtiment, elles doivent donc être conçues avec soin et s'inscrire harmonieusement dans la structure générale du bâtiment. Ces prescriptions viennent compléter celles du Règlement Local de Publicité.

La quatrième et la cinquième partie de l'article développent des préconisations relatives aux éléments techniques et esthétiques.

Il s'agit d'apporter une démarche qualitative supplémentaire pour améliorer l'aspect des façades.

11-4-3 Les antennes

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

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

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

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

11-5-2 Les volets roulants

La pose de volets roulants doit se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un lambrequin afin de cacher le caisson.

11-6 Les clôtures et les portails

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

↻ Pour les clôtures existantes

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

11-6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire.

Les clôtures peuvent comporter :

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

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) sans dépasser 2 m.

La clôture sur rue doit s'harmoniser avec le style du bâti.

11-6-2 Les clôtures sur limites séparatives

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

↻ Pour les équipements publics

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

Le dernier point concerne le traitement des clôtures, qui contribuent fortement à l'aspect général d'une construction et à la perspective visuelle des rues.

La clôture assure le lien entre l'espace public et l'espace privé.

Evolution réglementaire :

Les POS de 1975 et 2001 ont une écriture relativement similaire de la règle. Le PLU introduit une démarche qualitative plus affirmée en détaillant et développant cet article de façon conséquente. En effet, dans le cadre du PLU, un cahier de recommandations a été élaboré en concertation avec le CAUE du Val-de-Marne. Il est joint au règlement d'urbanisme. L'article 11 reprend les principales dispositions de ce cahier.

Les hauteurs de clôtures, qu'elles soient sur rue ou entre voisin, sont revues à la baisse. En outre, le PLU introduit une disposition particulière pour gérer les cas de forte différence d'altitude entre deux terrains telles que l'on peut les trouver sur le coteau.

Article 12 :

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

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

La prise en compte des recommandations du PLD dans l'article 12.

Pour le logement, le PLD distingue l'habitat collectif et l'individuel. Cette différenciation n'est pas reprise dans le PLU qui gère selon les mêmes règles l'ensemble des logements. La norme d'une place par 100 m² puis 1 pour 60 m² retenue dans le PLU, assouplit les exigences du POS et répond aux recommandations du PLD.

Concernant les destinations de bureau, de commerce et d'activités artisanales et industrielles, le PLU reprend les préconisations du PLD. Il introduit également, pour ces usages, des normes de stationnement pour les cycles.

Les normes de la zone UP diffèrent légèrement de celles des autres zones afin de prendre en compte les secteurs délimités par le document intercommunal.

Contenu du règlement	Principes justificatifs	
<p>NB: Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p>12-1. Pour les constructions à usage d'habitation</p> <hr/> <p>Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface (H.O.N.) selon le ratio suivant :</p> <table border="1" data-bbox="150 1302 1456 1334"> <tr> <td style="text-align: center;">1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis une place par tranche de 60m², au-delà.</td> </tr> </table> <p>Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place par logement.</p>	1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis une place par tranche de 60m², au-delà.	
1 place par tranche de 100m² jusqu'à 200m² puis une place par tranche de 60m², au-delà.		

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

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

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

➤ **Aménagement et/ou extension d'une construction existante**

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

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

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, à condition de ne pas dépasser 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

12-2 Pour les constructions à usage de bureaux

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la SHON.

Locaux de rangement de cycles : la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 1 % de la SHON.

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

Établissements de moins de 250 m² de surface hors oeuvre nette

Il n'est pas fixé de règle

Établissements de plus de 250 m² de surface hors oeuvre nette

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

Locaux de rangement de cycles : la surface affectée au stationnement des cycles doit être au moins égale à 0,5 % de la SHON.

12-4 Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente

Il n'est pas fixé de règle

Commerces de 250 à 1000 m² de surface de vente

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

Le règlement fixe les normes adaptées à chaque catégorie de construction (logements, commerces, etc).

Commerces de plus de 1000 m ² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention doit être prévu.
Restaurants	1 place pour 20m ² de salle de restaurant
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres 1 place pour 4 chambres au-delà
NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...	

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

12-5 Pour les constructions à usage d'entrepôts

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

12-6 Pour les équipements collectifs

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

12-7 Pour les autres constructions

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

12-8 Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 m Longueur : 5 m	Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 m Longueur : 7 m
-----------------------	------------------------------------	-----------------------	------------------------------------

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

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5%, d'au moins 3,50m de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10% du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

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

Dispositions particulières pour la zone UP.

Pour garantir une bonne utilisation et une bonne fonctionnalité des places de stationnement, le PLU impose de respecter des normes techniques. Elles définissent les dimensions à respecter pour les emplacements, les dégagements ou les rampes d'accès.

Evolution réglementaire :

Le PLU intègre les dispositions du Plan Local de Déplacement de la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre, adopté en 2006. Pour cela, les normes sont changées par rapport aux précédents documents d'urbanisme. Les dispositions sont données par destination de construction afin de mieux adapter les règles aux différents usages.

Article 13 :

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

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

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

Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>13-1 Règles générales</p> <hr/> <p>Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.</p> <p>Les surfaces libres de toutes constructions doivent conserver la perméabilité des sols et être traitées en espaces verts de pleine terre sur au moins 50% de leur superficie. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en UAm.</p> <p>Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés.</p> <p>Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au delà, un aménagement paysager devra être proposé.</p> <p>Les sols artificiels (dalle supérieure des sous sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espace vert seront végétalisés sur la totalité de leur surface</p>	<p>Les règles générales visent à favoriser les espaces verts privés, la conservation des arbres intéressants et la présence du végétal, notamment en cœur d'îlot.</p> <p>Pour chacune des zones, un pourcentage d'espaces de pleine terre est imposé. Celui-ci est adapté en fonction des zones compte tenu des formes urbaines existantes ou des ajustements du bâti attendus. Elle varie de 50 % à 60 %, sauf en zone UP, où cette règle ne s'applique pas, puisque l'ensemble de l'aménagement sera axé sur la mise en œuvre de la coulée verte et les dalles des parkings souterrains devront être végétalisées.</p> <p>Dans la même logique de gestion environnementale, une précision pour les aires de stationnement est apportée.</p>
<p>13-2 Dispositions particulières en UA*</p> <hr/> <p>En UA*, les espaces en vis-à-vis de l'aqueduc de la vanne doivent être traités en espaces verts de pleine terre sur une profondeur minimale de 10 mètres comptés à partir de la limite en vis-à-vis de l'aqueduc.</p>	<p>Le second thème aborde des dispositions particulières pour les zones (*), afin de garantir la préservation et la mise en valeur des espaces situés en vis-à-vis de l'aqueduc de la Vanne ou de la Bièvre.</p>
<p>13-3 Dispositions diverses</p> <hr/> <p>Les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Les dispositions diverses abordées en 13-3 visent à permettre plus de souplesse pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Evolution réglementaire :**Par rapport aux dispositions du POS de 1975 :**

Un pourcentage d'espace vert devant être traité en pleine terre est défini. Cette règle est introduite afin d'agir sur l'imperméabilisation des sols et sur la problématique des inondations qui lui est attenante.

Le ratio d'un arbre de haute tige pour 100 m² (50 m² en centre ville) de surface planté apparaissant comme trop contraignant pour les constructions, il est ramené à 1 arbre pour 200 m².

Par rapport aux dispositions du POS de 2001 :

L'écriture de la règle est modifiée mais les principes sont conservés et légèrement ajustés dans chacune des zones.

Les objectifs, d'une part, de protection et de maintien du caractère paysager à l'échelle de la ville, et d'autre part, la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, a conduit à faire évoluer les dispositions réglementaires de cet article en renforçant et en précisant les règles.

Article 14 :

Les dispositions de l'article 14 ont pour but d'encadrer les droits à construire. La suppression de l'ensemble des COS sur la commune reflète la volonté d'établir une réglementation qui soit plus tournée vers le paysage et la forme urbaine, que sur la réglementation proprement dite. Si le COS précise la densité d'une construction, par rapport au nombre de plancher qui la compose, sa suppression laisse la place à une instruction plus fine des gabarits. Finalement, ce qui intéresse le développement urbain, c'est la volumétrie des constructions et leur implantation. C'est l'objet des articles 6, 7, 8, 9 et 10.

Evolution réglementaire :

L'ensemble des COS n'est plus règlementé dans le cadre du PLU.

Les dispositions particulières des différentes zones

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

ZONE UA

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Évolutions par rapport aux POS
<p>UA 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie. - Les constructions à usage d'entrepôt. - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article UA .2 - Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ; la possibilité d'habiter en caravane, indépendamment des aires d'accueil doit être autorisé au moins dans une zone du PLU et ce n'est pas le cas . - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec un tissu urbain mixte en centre ville et en centre ancien et ceux qui sont susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances.</p>	<p>Le principe de mixité des fonctions urbaines est conservé. Le passage du POS au PLU a modifié l'écriture des articles 1 et 2.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Évolutions par rapport aux POS
<p>UA 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>En application des dispositions de l'article L 123-2 d) du code de l'urbanisme, tout projet comportant plus de deux logements et dont la Surface Hors Œuvre Nette, destinée à l'habitation, est supérieure ou égale à 700 m² doit comprendre au moins 33% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.</p> <p>Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement,...), cette obligation s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération. En cas de division d'un terrain, elle s'applique globalement audit terrain.</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à un garage ou à une station service, chaufferies, parcs de stationnement, etc... - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. 	<p>Les principes de mixité de la zone sont assurés par les articles 1 et 2. Elle est par ailleurs renforcée à l'article 2, en imposant une part de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour toute opération de plus de deux logements et dont la SHON est supérieure ou égale à 700 m².</p> <p>Certaines activités qui apportent un service aux habitants et participent à la vie de la ville sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec la proximité d'habitations.</p>	<p>L'application des dispositions de l'article L 123-2 d) du Code de l'Urbanisme a été ajoutée afin de renforcer la mixité de la zone.</p> <p>Conformément à l'objectif de mixité social énoncé dans le PADD et aux dispositifs de la loi Engagement National pour le Logement (ENL), il est imposé à cet article la réalisation de 33% de logements sociaux, dans toute opération immobilière supérieure ou égale à 700 m² de SHON.</p> <p>Une évolution de forme est prise en compte. Sur le fond les dispositions sont conservées.</p>
<p>UA 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Règle générale :</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>Une continuité bâtie doit être réalisée à l'alignement. Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement peuvent être réalisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.</p> <p><u>Secteur UAb</u></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 4 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie). Sur la rue Bourgeot, la façade sur rue des constructions pourra être édifiée à l'alignement.</p> <p><u>Secteur UAm</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p> <p><u>Secteur UAr</u></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et plus ponctuellement en retrait. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre ancien.</p> <p>En UAb, les constructions devront être implantées en retrait, dans une bande de 2 à 4 mètres, à l'exception de celles situées rue Bourgeot. L'objectif est de conserver un front bâti, tout en autorisant des retraits permettant d'enrichir la composition des façades.</p> <p>En UAm, le retrait est imposé afin de conserver un espace qui pourra être aménagé en limite du domaine public.</p> <p>En zone UAr, afin de ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du projet d'aménagement, l'implantation des constructions est libre.</p>	<p>Evolution par rapport au POS de 1975</p> <p>Le principe de front bâti sur rue est conservé entre les deux documents. Le PLU introduit toutefois une distinction entre d'une part, le tissu le plus ancien (zone UAa), où l'implantation à l'alignement est conservée afin de préserver le tissu ancien, et d'autre part le centre ville moderne (zone UAb) dans lequel un léger retrait est imposé afin de donner de la respiration au tissu.</p> <p>Dans tous les cas, une souplesse de 2 mètres est ajoutée afin de permettre des jeux de façades destinés à rythmer le front bâti.</p> <p>Les zones de projets UAm et UAr sont créées.</p> <p>Evolution par rapport au POS de 2001</p> <p>Le fond de la règle est maintenu dans le PLU, à l'exception des règles en UAm et UAr, ces zones n'existant pas dans le POS.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Évolutions par rapport aux POS
<p>UA 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Règles générales :</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. A l'arrière, la ou les constructions pourront être réalisées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 3 m.</p> <p><u>Secteur UAb</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p> <p><u>Secteur UAm et UAr</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 6 mètres de la limite.</p> <p><u>Pour tous les secteurs</u></p> <p>Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement sur limites. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du tissu ancien et notamment un front bâti. Pour les constructions situées à l'arrière des éléments constitutifs du front bâti, il est possible de s'implanter en retrait.</p> <p>En UAb, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait. La volonté est d'autoriser une certaine diversité, afin de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre-ville.</p> <p>En UAa et UAb, les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots.</p> <p>En UAm et UAr, pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre des projets d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait des limites.</p> <p>En zone UAr toutefois, une disposition particulière a été instaurée afin de protéger les vues sur la Roseraie. A ce titre, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie devront respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite, avec une limitation forte des hauteurs.</p>	<p>Evolution par rapport au POS de 1975 Sur le centre ville moderne, le principe du POS de 1975 est maintenu. En revanche, sur le centre ville ancien, la préservation du front bâti existant est affirmée par une obligation d'implantation de limite en limite.</p> <p>Evolution par rapport au POS de 2001 Le fond de la règle est maintenu, à l'exception des règles en UAm et UAr, ces zones n'existant pas dans le POS.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Évolutions par rapport aux POS
<p>UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Règles générales :</p> <p>L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en UAa et UAr • 8 mètres en UAb • 6 m pour l'activité et 8 m pour les logements en UAm <p>Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement à l'intérieur des constructions afin d'assurer le bien-être des occupants.</p> <p>En UAm, une distinction a été faite entre l'activité et le logement, afin de prendre en compte la mixité fonctionnelle de la zone.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu. Seules les distances minimales en cas de vues directes, ont été adaptées au cas par cas, en fonction des caractéristiques et des besoins dans les différents sous-secteurs.</p>
<p>UA 9 Emprise au sol</p>	<p style="text-align: center;"><u>Secteur UAa et UAb</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % et peut être portée à 80 % pour l'accueil de commerces ou d'activités artisanales en rez-de-chaussée. Sur le tissu ancien le plus dense (identifié dans le règlement), ces emprises ont été portées à respectivement 80% et 100%.</p> <p style="text-align: center;"><u>Secteur UAm et UAr</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>En UAa et UAb : l'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de développer les commerces de proximité et les activités artisanales en centre-ville. Afin de favoriser l'évolution du petit parcellaire du centre, les règles d'emprises ont été assouplies sur certaines parcelles identifiées graphiquement.</p> <p>Pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre du projet d'aménagement pour les zones UAm et UAr, il n'est pas fixé d'emprise au sol. Ces projets feront l'objet d'opérations d'ensemble.</p>	<p>Dans son ensemble, la règle est maintenue entre les 3 documents d'urbanisme, notamment l'incitation pour le commerce en rez-de-chaussée.</p> <p>Le PLU augmente l'emprise au sol du petit parcellaire de centre ville.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol supprimé pour le centre ancien dans le POS de 2001 est réintroduit.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Évolutions par rapport aux POS
<p>UA 10 Hauteur</p>	<p>Règles générales :</p> <p><u>Secteur UAa :</u> Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 9 m en façade et 12 m au faîtage. Pour les parcelles situées rue des Tournelles, identifiées sur le plan, la hauteur maximale des constructions dans cette bande de 20 m est de : 9 m en façade et 10 m au faîtage. Au-delà de cette bande : 3 m en façade et 6 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAb :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. Pour les constructions rue Dispan et Chevreul : 12 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAm :</u> Règle générale : 18 m au faîtage.</p> <p><u>Secteur UAr :</u> Règle générale : 15 m au faîtage. Règle particulière :</p> <p>Pour les terrains situés en limite avec la Roseraie, la hauteur maximale des constructions en vis à vis de cette limite doit s'inscrire dans un gabarit délimité parallèlement à la limite par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une verticale d'une hauteur de 3 m située à 6 m de la limite séparative ▪ Une oblique à 45° ▪ Une ligne horizontale plafond de 15 mètres 	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles. L'objectif de définir uniquement des règles de gabarit impose de fixer des hauteurs cohérentes avec le bâti existant.</p> <p>En UAa, la volonté de conserver un front bâti, tout en préservant les cœurs d'îlot, notamment le long du Parc Départementale de la Roseraie, ainsi que certains constructions situées rue des Tournelles, justifie les dispositions réglementaires de cet article.</p> <p>En UAb, une disposition particulière a été instaurée en vue de préserver les caractéristiques actuelles des rues Dispan et Chevreul.</p> <p>En UAm, afin d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions dans le tissu existant, une hauteur plafond de 18 m au faîtage est instaurée.</p> <p>Dans le secteur UAr, situé dans la continuité du centre-ville, la hauteur des constructions est limitée à 15 m au faîtage. Toutefois, des dispositions particulières ont été instaurées, en vue de protéger les vues sur la Roseraie.</p>	<p>Cet article s'inscrit dans la continuité des POS pour le centre ville moderne. En centre ancien, le PLU s'inscrit dans la continuité du POS de 2001 en édictant des règles adaptées à la préservation du tissu existant.</p> <p>Des dispositions particulières sont introduites pour mieux protéger la Roseraie.</p>

ZONE UB

Cette zone n'existait pas sous le POS de 1975. La comparaison est donc uniquement faite avec le document de 2001

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS de 2001
<p style="text-align: center;">UB 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie, - Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UB 2, - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UB 2 - Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ; - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec un tissu urbain mixte et qui sont susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances.</p>	<p>Le principe de mixité des fonctions urbaines est conservé. Le passage du POS au PLU a modifié l'écriture des articles 1 et 2.</p>
<p style="text-align: center;">UB 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>En application des dispositions de l'article L 123-2 d) du code de l'urbanisme, tout projet comportant plus de deux logements et dont la Surface Hors Œuvre Nette, destinée à l'habitation, est supérieure ou égale à 700 m² doit comprendre au moins 33% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.</p> <p>Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement,...), cette obligation s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.</p> <p>En cas de division d'un terrain, elle s'applique globalement audit terrain.</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc... - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de SHOB et qu'elles soient liées aux activités commerciales ou artisanales.</p>	<p>La mixité de la zone est assurée par les articles 1 et 2. Elle est par ailleurs renforcée à l'article 2, en imposant une part de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour toute opération de plus de deux logements et dont la SHON est supérieure ou égale à 700 m².</p> <p>Certaines activités qui apportent un service aux habitants et participent à la vie de la ville sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations.</p> <p>Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale (située à proximité) et qu'elles respectent une superficie relativement modeste.</p>	<p>Une évolution de forme est prise en compte. Sur le fond les dispositions sont conservées. L'application des dispositions de l'article L 123-2 d) du Code de l'Urbanisme, prévues par la loi ENL, a été ajoutée afin de renforcer la mixité de la zone.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS de 2001
<p>UB 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Règle générale :</p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande de 2 à 5 mètres comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p> <p>Les constructions ne pourront pas s'étendre au delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>➔ Pour les sentiers et les voies nouvelles</p> <p>Sur les sentiers et les voies nouvelles, la façade sur rue des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres comptée à partir de l'alignement.</p>	<p>La volonté est de créer un front urbain sur les grands axes avec des implantations des façades sur rue dans une bande de 2 à 5 mètres.</p> <p>Par ailleurs, une disposition particulière a été instaurée en vue de préserver les sentiers et les voies nouvelles.</p>	<p>Les règles d'implantation ont été simplifiées dans le PLU. La prise en compte des sentiers et des voies nouvelles est une nouvelle disposition du PLU.</p>
<p>UB 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Règles générale :</p> <p>➔ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</p> <p>Les constructions devront s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 12 m, un retrait pourra être autorisé, selon les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, devront s'y accoler.</p> <p>➔ Dans une bande de 20 à 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement et sur les limites formant fond de parcelle</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m. • Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions. 	<p>Dans une bande de 20 mètres, les constructions s'implantent de limite en limite, en fonction de la largeur façade. Au delà, elles doivent être implantées en retrait.</p> <p>La volonté de conserver un front bâti dense, tout en limitant la densification en cœur d'îlot justifie ces dispositions réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, une disposition concernant les constructions existantes vise à favoriser des évolutions du bâti existant.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>L'introduction de la bande de 20 mètres a pour but de protéger les fonds de parcelle.</p> <p>Le calcul des prospectes est réintroduit.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS de 2001
<p>UB 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Règle générale : L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres. - Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres. 	<p>L'objectif de ces dispositions est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement au sein des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p>
<p>UB 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%. En cas de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol pourra être portée à 70% en rez-de-chaussée.</p>	<p>L'emprise au sol de 50 % est adaptée pour répondre aux caractéristiques de cette zone, qui correspond aux grands axes.</p> <p>L'emprise au sol peut être augmentée en cas de commerces en rez-de-chaussée. Cette règle se justifie par la volonté de permettre à des commerces et aux activités artisanales de venir s'installer le long des grands axes.</p>	<p>L'emprise au sol a été légèrement diminuée, passant de 60% dans le POS à 50% dans le PLU. Cela s'explique par la suppression du COS dans cette zone.</p>
<p>UB 10 Hauteur</p>	<p>Dans une bande de 20 mètres à comptée de l'alignement : 13 m au faitage</p> <p>Au-delà de cette bande : 10 m au faitage.</p>	<p>Les règles de hauteur maximale correspondent aux hauteurs moyennes du tissu et également à celles souhaitées pour les constructions nouvelles afin d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans l'environnement.</p> <p>Par ailleurs, l'objectif de protection des fonds de parcelle justifie la bande de 20 mètres, au-delà de laquelle les retraits sont obligatoires et les hauteurs les moins importantes.</p>	<p>Cet article s'inscrit dans la continuité du POS.</p> <p>La protection des cœurs d'îlots justifie les dispositions réglementaires de cet article.</p>

ZONE UC

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
<p>UC1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie, - Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UC 2, - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UC 2, - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec un tissu urbain dominé par de l'habitat de type collectif et ceux qui sont susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances</p>	<p>Le principe d'une zone urbaine à dominante d'habitat collectif est conservé. Le passage du POS au PLU a modifié l'écriture des articles 1 et 2.</p>
<p>UC 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc... - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. - Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m² de SHOB et qu'elles soient liées aux activités commerciales ou artisanales, implantées sur la commune. 	<p>La mixité de la zone est assurée par les articles 1 et 2. Néanmoins, certaines implantations sont autorisées sous condition.</p> <p>Certaines activités qui apportent un service aux habitants et participent à la vie de la ville sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations collectives.</p> <p>Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous condition. Ils doivent desservir un commerce local ou une activité artisanale implantées sur la commune.</p>	<p>Une évolution de forme est prise en compte. Sur le fond les dispositions sont conservées.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
UC 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).	La forme urbaine de cette zone, caractérisée par des implantations d'habitations collectives sur des grandes parcelles, implique une implantation uniquement en retrait des voies publiques.	Le fond de la règle est maintenu dans le PLU. Toutefois, la référence à une bande de constructibilité de 25 m, présente dans le POS de 2001 a été supprimée, afin de prendre en compte la forme urbaine de ces îlots d'habitat collectif. Les constructions vont bien au-delà de la bande des 25 mètres. La très grande taille des parcelles ne justifie pas cette disposition. Le retrait minimum par rapport à l'alignement quant à lui est ramené à 2 mètres afin de border davantage les voies.
UC 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Sur les limites formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3.	Là encore, la forme urbaine de cette zone implique une implantation uniquement en retrait des limites séparatives. Les dispositions prévues en cas de retrait visent à garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement au sein des constructions. Les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots et de limiter les impacts sur le voisinage.	Dans les POS, les constructions étaient autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. Cela variait en fonction de la largeur des parcelles. Dans le PLU, l'implantation doit se faire en retrait, du fait des gabarits des constructions.
UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions	L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes : Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres. Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres.	Cet article vise à garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer l'ensoleillement au sein des constructions	La règle est maintenue. Des modifications légères sont apportées dans le calcul des prospects.
UC 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %. Pas de règle pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif et pour les travaux de rénovation / réhabilitation.	La forme urbaine au sein de la zone UC implique une limite de l'emprise au sol. La superficie très importante des parcelles justifie une diminution du coefficient d'emprise au sol. Cette diminution s'explique également par la suppression des COS dans la zone.	L'emprise au sol a été diminuée : 40 % dans les POS et 30% dans le PLU.
UC 10 Hauteur	Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade : 12 m Hauteur faîtage : 15 m	Les règles de hauteur maximale sont inférieures à celles du tissu existant, afin de permettre la réalisation d'immeubles de gabarit à « taille plus humaine » et mieux intégrés dans le tissu de la ville, qui ne connaît pas de hauteurs très élevées.	Evolution par rapport au POS de 1975 Les hauteurs maximales ont été divisées par trois Evolution par rapport au POS de 2001 Les hauteurs maximales ont été maintenues.

ZONE UD

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
<p align="center">UD1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie, - Les constructions à usage d'entrepôts - Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sauf celles prévues à l'article UD2, - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UD 2, - Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec un tissu urbain dominé par des habitations individuelles, à faible volumétrie et ceux qui sont susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances</p>	<p>Le principe d'une zone urbaine à dominante pavillonnaire et de petits collectifs est conservé. Le passage du POS au PLU a modifié l'écriture des articles 1 et 2.</p>
<p align="center">UD 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>En application des dispositions de l'article L 123-2 d) du code de l'urbanisme, tout projet comportant plus de deux logements et dont la Surface Hors Œuvre Nette, destinée à l'habitation, est supérieure ou égale à 700 m² doit comprendre au moins 33% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.</p> <p>Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement,...), cette obligation s'applique globalement aux surfaces d'habitation prévues dans l'opération.</p> <p>En cas de division d'un terrain, elle s'applique globalement audit terrain.</p> <p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc... - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² de SHOB et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.</p>	<p>La mixité de la zone est renforcée à l'article 2, en imposant une part de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour toute opération de plus de deux logements et dont la SHON est supérieure ou égale à 700 m².</p> <p>Certaines activités qui apportent un service aux habitants et participent à la vie de la ville sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations individuelles.</p> <p>Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 200 m² de SHOB et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations.</p>	<p>Une évolution de forme est prise en compte. Sur le fond les dispositions sont conservées. L'application des dispositions de l'article L 123-2 d) du Code de l'Urbanisme, issues de la loi ENL, a été ajoutée afin de renforcer la mixité de la zone.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
<p>UD 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres, comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).</p> <p>Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 3m de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 4m et 6m pourront être implantés à 3m).</p>	<p>En raison des caractéristiques paysagères de la zone UD, il est imposé un retrait des façades sur rue dans une bande comprise entre 4 et 30 mètres. Ces dispositions réglementaires permettront des implantations plus souples et la possibilité de choisir le meilleur ensoleillement, tout en protégeant les cœurs d'îlot.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions particulières ont été instaurées en vue de permettre des décrochés de façade.</p>	<p>La règle a été simplifiée mais le fond est maintenu.</p> <p>Par rapport au POS de 1975, le PLU réglemente une profondeur maximale pour l'implantation des constructions, dans le but de protéger les fonds de parcelles et les cœurs d'îlots</p>
<p>UD 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>➔ Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement</p> <p>- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, les constructions s'implantent de limite en limite ou sur l'une des limites (un seul retrait autorisé).</p> <p>- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 15 m, les constructions s'implantent en retrait ou sur une des limites séparatives latérale, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, devront s'y accoler.</p> <p>➔ Au delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement et sur la limite formant fond de parcelle</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p>Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 m, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 m. • Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions. 	<p>2 possibilités en zone UD :</p> <p>- Selon la largeur du terrain, les constructions s'implanteront de limite en limite, sur une des limites ou en retrait, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement. Cette liberté en matière d'implantation doit favoriser la construction dans les 20 premiers mètres d'un terrain de façon à conserver la composition urbaine actuelle.</p> <p>- En revanche au-delà de 20 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait afin de préserver la caractère paysager de la zone, notamment en fond de parcelle.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions particulières sont autorisées pour les constructions existantes, en vue de favoriser des évolutions du bâti existant.</p>	<p>Evolution par rapport au POS de 1975 Pour les parcelles les plus larges, le PLU autorise l'implantation sur une limite alors que le POS de 1975 imposait deux marges latérales.</p> <p>Evolution par rapport au POS de 2001 Ce POS comportait deux zones destinées à l'habitat pavillonnaire (UC et UE). Le PLU maintient des règles différentes en fonction de la largeur des parcelles mais diminue la dimension limite.</p> <p>Le retrait imposé au-delà de 20 mètres de l'alignement qui n'existait pas en zone UE du POS est généralisé.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
<p>UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>L'édification de constructions non contiguës doit respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades, au droit des vues directes, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres. - Dans le cas contraire, cette distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 2,5 mètres. 	<p>L'objectif de ces dispositions est de garantir une distance suffisante pour assurer un bon ensoleillement des constructions.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu. Des modifications légères sont apportées dans le calcul des prospects.</p>
<p>UD 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à :</p> <p>UDa : 40%</p> <p>UDb : 30% pour les unités foncières supérieures à 250 m² 40 % pour les unités foncières inférieures ou égales à 250 m²</p>	<p>La différence entre ces emprises au sol est justifiée par le caractère particulièrement paysagé de la zone UDb. La volonté est de préserver une densité faible sur les coteaux, en limitant l'emprise au sol des constructions.</p> <p>Par ailleurs, cette règle est également justifiée par la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En UDb, une emprise supérieure est autorisée pour les petits terrains afin de ne pas trop limiter leur constructibilité.</p>	<p>Evolution par rapport au POS de 1975 Les emprises au sols sont conservées excepté pour les parcelles de plus de 250 m² situées sur le coteau (zone UDd) dont l'emprise au sol est abaissée à 30 % pour prendre en compte les problématiques de perméabilité du sol.</p> <p>Evolution par rapport au POS de 2001 Les emprises au sol ont été diminuées par rapport au POS de 2001, en vue de prendre en compte le caractère paysagé de la zone et de mieux gérer les gabarits du fait de la suppression des COS.</p>
<p>UD 10 Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade : 9 m Hauteur faîtage : 10 m</p>	<p>L'objectif de cette règle est de permettre une plus grande diversité des formes de toitures (toitures à pente, toitures terrasse).</p>	<p>Evolution par rapport au POS de 1975 La distinction entre habitations individuelles et collectives a été supprimée conformément à la loi SRU. Le PLU conserve des gabarits similaires à ceux du POS de 1975.</p> <p>Evolution par rapport au POS de 2001 La hauteur faîtage des constructions a été maintenue, tandis que la hauteur façade a été augmentée, en vue de favoriser une plus grande diversité des formes de toiture.</p> <p>Par ailleurs, la distinction entre les habitations individuelles et collectives a été supprimée.</p>

ZONE UF

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
<p>UF 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées au UF 2, - L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts, - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ; - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec une zone d'activités.</p>	<p>Sur le fond les dispositions sont conservées.</p>
<p>UF 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone (gardiennage, etc.) et si elles sont liées aux logements pour étudiants et à l'hébergement hôtelier.</p> <p>Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage ; - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. <p>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.</p> <p>Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.</p>	<p>Cette zone a pour vocation de conforter sa fonction d'accueil des activités économiques. Néanmoins, certaines implantations sont autorisées sous condition.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles répondent à un réel besoin pour le bon fonctionnement de la zone ou qu'elles soient liées aux logements pour étudiants et à l'hébergement hôtelier.</p> <p>Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec le voisinage et qu'elles ne présentent pas de risque.</p> <p>L'objectif de ces dispositions est d'assurer la protection des personnes et des biens autour des constructions qui peuvent présenter un risque.</p>	<p>Sur le fond les dispositions sont conservées</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
UF 6 Implantation par rapport aux voies	Règle générale : Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie).	Les caractéristiques de cette zone destinée à l'accueil d'activités impliquent une implantation uniquement en retrait des voies publiques.	Evolution par rapport au POS de 1975 Les constructions doivent désormais s'implanter à au moins 4 mètres de l'alignement. Evolution par rapport au POS de 2001 La règle est maintenue.
UF 7 Implantation par rapport aux limites	Règle générale : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, ce retrait sera d'au moins 10 m.	Dans le respect des occupations limitrophes, et au regard des caractéristiques des parcelles, il est prévu une implantation en retrait des limites. Par ailleurs, pour les terrains situés en limite de zone et identifiés au plan de zonage, le retrait est plus important afin de créer une « zone de protection » entre les deux zones, permettant de limiter l'impact des nuisances liées aux activités économiques, sur le voisinage.	La règle a été modifiée, le retrait n'était pas obligatoire dans les POS. Par ailleurs, la création de « zones de protection » a été instaurée en vue de préserver les autres modes d'occupation du sol ayant une limite avec la zone UF.
UF 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.	L'objectif est de garantir une distance minimum entre deux bâtiments pour assurer un meilleur fonctionnement.	La distance minimale a été conservée par rapport au POS de 1975 et augmentée d'un mètre par rapport à celui de 2001
UF 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est fixée à 80 %.	Compte tenu de la vocation de la zone, une emprise au sol importante peut être fixée. La quasi-totalité d'une parcelle peut être occupée par un bâtiment d'activités. L'emprise au sol intègre ainsi la possibilité de requalification de la zone. En effet, les constructions de type activité commerciale se caractérisent par une emprise au sol relativement importante.	L'emprise au sol des constructions a été augmentée, passant respectivement de 50 % et 60 % pour les POS de 1975 et 2001 à 80 % dans le PLU ; Cette disposition est destinée à favoriser le développement de l'activité économique sur la commune.
UF 10 Hauteur	La hauteur maximale est fixée à 15 m . Toutefois, une hauteur de 17 m est autorisée pour 25% de la surface totale de la toiture.	Afin d'assurer une insertion cohérente des constructions au sein des zones d'activités, une hauteur de 15 mètres maximum est autorisée pour les futures constructions. Par ailleurs, afin de favoriser une certaine diversité dans les hauteurs de bâtiments et une légère augmentation des volumes bâtis, une disposition permet d'augmenter de deux mètres, la hauteur sur 25 % de la surface de la toiture.	La règle est maintenue. Toutefois, une nouvelle disposition permet une augmentation des hauteurs sur une surface limitée de la toiture, en vue de favoriser une certaine diversité dans la volumétrie des bâtiments.

ZONE UL

Il s'agit d'une nouvelle zone. Il est donc impossible de réaliser un comparatif POS / PLU pour cette zone.

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">UL 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de bureaux, - Les constructions à usage de logement à l'exception de celles prévues à l'article UL 2, - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et à déclaration, sauf celles prévues à l'article UL 2, - Les affouillements, exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage. - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec une zone réservée aux équipements et ceux qui sont susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances.</p>
<p style="text-align: center;">UL 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc... ▪ que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.</p> <p>Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.</p>	<p>Cette zone a pour vocation de conforter sa fonction d'accueil d'équipements. Néanmoins, certaines implantations sont autorisées sous condition.</p> <p>Certaines activités qui apportent un service aux habitants et participent à la vie de la ville sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec le voisinage d'équipements.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles répondent à un réel besoin pour le bon fonctionnement des installations présentes dans la zone.</p>

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

ZONE UP

Il s'agit d'une nouvelle zone. Il est donc impossible de réaliser un comparatif POS / PLU pour cette zone.

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p style="text-align: center;">UP 1 Interdictions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UP 2. - Les constructions à usage d'industrie. - Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues à l'article UP .2. - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ; - L'ouverture et l'exploitation des carrières ; - Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent ; - Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ; - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre. 	<p>Il s'agit d'une zone mixte destinée à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements. Les modes d'occupation du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec le secteur de projets et ceux qui sont susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances.</p>
<p style="text-align: center;">UP 2 Autorisations sous conditions</p>	<p>Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à garages ou stations services, chaufferies, parcs de stationnement, etc... - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>Les constructions à usage d'entrepôt à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m2 de SHON et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales. Les constructions à usage d'activités devront présenter un degré d'isolation acoustique tel que les bruits audibles de l'extérieur soient limités à 40 DB a. Cette disposition est applicable aux activités nouvelles et dans le cas de modification d'une activité existante.</p>	<p>Cette zone a pour vocation d'évoluer. Néanmoins, certaines implantations sont autorisées sous condition. Certaines activités qui apportent un service aux habitants et participent à la vie de la ville sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'activités compatibles avec le voisinage d'habitations individuelles. Les constructions à usage d'entrepôts et d'activités sont autorisées sous certaines conditions, afin de limiter les nuisances qu'elles pourraient générer.</p>
<p style="text-align: center;">UP 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques, les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement. Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25% du linéaire de la construction implantée.</p> <p>Sur les voies de desserte locale, l'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.</p>	<p>Pour favoriser la réalisation de l'orientation particulière d'aménagement, la règle varie selon le type de rue : sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et la place publique, les bâtiments seront implantés dans une bande de 2 mètres comptée à partir de l'alignement. Tandis que sur les voies de desserte locale, l'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 m maximum.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>UP 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions seront implantées en limite ou en retrait.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit. Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,5 mètres dans le cas contraire.</p>	<p>Pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre de l'orientation particulière d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.</p>
<p>UP 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance entre les façades soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré avec un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m pour les logements. - 6 m pour l'activité 	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer l'ensoleillement des constructions. Pour les activités économiques, les contraintes de vis-à-vis étant moins importantes, la distance minimum entre deux bâtiments a été portée à 6 mètres.</p>
<p>UP 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <p>Pour les constructions à destination de logement : 50%</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité : 80%</p> <p>Pour les constructions, à usages mixtes (logements, commerces...), situées en bordure de la place publique : 100% (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement.).</p>	<p>Afin de prendre en compte la destination de cette zone, l'emprise au sol varie selon le type d'occupation du sol. Ainsi, les constructions à usage de logement ont une emprise au sol plus faible que celles à usage d'activités. Une disposition existe pour les constructions situées en bordure de la place publique, qui ont une emprise au sol de 100%. Ces mesures visent à renforcer l'activité économique de la zone et à densifier les abords de la place.</p>
<p>UP 10 Hauteur</p>	<p><u>Avenue de Stalingrad (RN7) et place publique</u></p> <p>Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur : 23 m au faîtage Au-delà de cette bande : 19 m au faîtage.</p> <p><u>Sur le reste de la zone</u></p> <p>18 m au faîtage.</p>	<p>Afin d'assurer une densification du front bâti au niveau de l'avenue Stalingrad et des abords de la place publique, les hauteurs autorisées sont supérieures dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p>Sur le reste de la zone, la hauteur maximum est de 18 m au faîtage. Cette hauteur est inférieure à celle du bâti existant. Elle a été retenue afin de permettre la réalisation d'éléments bâtis structurants sur la rue Paul Hochart, notamment, qui viendront atténuer l'impact des tours dans le paysage.</p>

ZONE N

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
<p>N 1 Interdictions</p>	<p>- Tout mode d'occupation du sol, autres que ceux visés à l'article N 2, - Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre.</p>	<p>La zone N est une zone naturelle et forestière. De nombreuses occupations du sol sont interdites car elles peuvent porter atteinte à la vocation de cette zone.</p>	<p>Le principe de préservation du caractère naturel de la zone est conservé. Le passage du POS au PLU a modifié l'écriture des articles 1 et 2.</p>
<p>N 2 Autorisations sous conditions</p>	<p><u>Sur l'ensemble des secteurs Na et Nb</u></p> <p>La transformation, l'aménagement ou la confortation des constructions existantes en vue de l'amélioration de leur habitabilité et ceux dans leur structure et volume existants. L'aménagement d'aires de sport ou de détente non bâties. Les constructions et installations, de faible importance, nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements existants d'intérêt public dans la mesure où ils s'implantent à proximité de ces derniers. Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux loisirs et à la fréquentation du public. Les constructions d'intérêt général de faible importance et ne dépassant pas 3 m. de hauteur dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des jardins familiaux et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage. Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...) La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but, l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou de détente.</p> <p><u>Secteur Nb</u></p> <p>Les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures publiques (aqueduc et bassin de rétention le long de la Bièvre) et qu'elles s'insèrent harmonieusement dans l'environnement et le paysage.</p>	<p>Cette zone a pour vocation de protéger et de mettre en valeur son patrimoine naturel. Pour cela, certaines occupations du sol sont autorisées sous conditions afin de ne pas porter atteinte à la zone.</p> <p>Des constructions sont néanmoins autorisées en zone Nb : les constructions d'intérêt général légères, dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement de l'aqueduc, du bassin de rétention de la Bièvre et des jardins familiaux.</p>	<p>Les règles sont maintenues.</p>

Article	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport aux POS
N 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Secteur Na</p> <p>Toute construction devra, être édifée à au moins 2 m de l'alignement (actuel et futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie).</p> <p>Secteur Nb</p> <p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de constructions.</p> <p>Ainsi, en Na, pour permettre l'implantation des installations légères autorisées en N2 et dans le respect du caractère paysager de la zone, un retrait de 2 m par rapport aux voies publiques est imposé.</p> <p>En Nb, pour permettre l'implantation des constructions d'intérêt général, l'alignement ou un retrait par rapport aux voies publiques est autorisé.</p>	<p>La règle est maintenue. Le retrait par rapport à l'alignement passe de 4 mètres dans les deux POS à 2 mètres dans le PLU</p>
N 7 Implantation par rapport aux limites	<p>Secteur Na</p> <p>Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur.</p> <p>Secteur Nb</p> <p>Les constructions s'implantent sur les limites ou en retrait.</p>	<p>En Na, le retrait est imposé afin de préserver le caractère paysager du site.</p> <p>En Nb, pour permettre l'implantation des constructions d'intérêt général, l'alignement ou un retrait par rapport aux limites séparatives est autorisé.</p>	<p>La règle est maintenue par rapport au POS de 2001. Elle n'était pas réglementée dans le document de 1975.</p>
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Le peu de constructions implantées en zone N et leur nature rendent inutiles la fixation d'une règle à l'article 8.</p>	<p>Comme dans le document de 1975, le PLU ne réglemente pas cet article. Les dispositions de 2001 sont donc supprimées.</p>
N 9 Emprise au sol	<p>Secteur Na</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 10% de la surface du terrain.</p> <p>Secteur Nb</p> <p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>En Na, compte tenu des constructions autorisées dans cette zone, l'emprise au sol est limitée à 10%.</p> <p>En Nb, les objectifs définis pour ce secteur et notamment le type de constructions futures qui peuvent s'implanter ne nécessitent pas la fixation d'une emprise au sol.</p>	<p>La règle est maintenue par rapport à 2001. En comparaison avec le POS de 1975, l'emprise au sol autorisée est fortement diminuée afin de mieux préserver ces espaces.</p>
N 10 Hauteur	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m au faîtage.</p>	<p>Afin de garantir une bonne insertion des constructions dans l'environnement, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à 5 m.</p>	<p>La règle est maintenue par rapport à 2001. En comparaison avec le POS de 1975, la hauteur maximale autorisée est diminuée afin de mieux préserver ces espaces.</p>

II-3 – LES AUTRES LIMITATIONS

II -3 1 Les emplacements réservés

N° de réserve	Localisation	Surface	Affectation	Bénéficiaire
1	Av du Général de Gaulle / Sentier du Clos Hallé	927 m ²	Liaison piétonne	Commune
2	Bd Paul Vaillant Couturier	630 m ²	Aménagement d'espace public	Commune
3	Avenue Flouquet	33 292 m ²	Liaison Parc des Prés	Commune
4	Rue Watel / Rue des Tournelles	987 m ²	Aménagement de la place de la Roseraie	Commune
5	Avenue Larroumès	344 m ²	Aménagement d'espace public	Commune
6	Avenue Larroumès / Rue Bronzac	2 274 m ²	Aménagement d'espace public	Commune
7	Rue Sainte Colombe	3 721 m ²	Aménagement de liaison piétonne	Département
8	L'Haÿ Parc	28 298 m ²	Aménagement de la coulée verte départementale	Département
9	Rue des Tournelles	425 m ²	Liaison piétonne	Commune
10	Angle rue de Bicêtre / rue des Marguerittes	906 m ²	Aménagement de voirie	Commune
11	Rue Paul Hochart	266 m ²	Aménagement de voirie	Commune

EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES EMPRISES ROUTIERES

N° de réserve	Localisation	Observation	Bénéficiaire
12	RN 7 Avenue de Stalingrad	40 m	Département
13	RD 55	24 m	Département
14	RD 57 2A	22-24 m	Département
15	Coulée verte	12 m	Département
16	Rue de Bicêtre	12 m	Commune
17	Rue de Chalais	12 m	Commune
18	Rue de Chevilly	12 m	Commune
19	Rue des Marguerites	10 m	Commune
20	Rue Bronzac	10 m	Commune
21	Rue du 8 Mai	10 m	Commune
22	Rue du Gué	8 m	Commune
23	Rue Elisée Reclus	2 m	Commune
24	Rue Charles Gide	10 m	Commune
25	Rue Charles Perrault	6 et 10 m	Commune
26	Rue du Docteur Calmette	10 m	Commune
27	Rue de la Bergère	10 m	Commune
28	Chemin Sainte Colombe	10 m	Commune
29	Prolongement de la rue W. Churchill	6 m	Commune
30	Sentier des Closeaux	6 m – 3 m sur le débouché de la rue de Chalais	Commune
31	Rue Pierre Loti et son prolongement	6 m	Commune
32	Rue des Roux	8 m	Commune
33	Sentier des Garennes	3,5 m	Commune
34	Voie des Cochettes	4 m	Commune

N° de réserve	Localisation	Observation	Bénéficiaire
35	Sentier du Clos Halé	3,5 m	Commune
36	Rue des Saussaies	6 m	Commune
37	Sentier du Val	4 m	Commune
38	Rue du 11 novembre – prolongement	10 m	Commune
39	Rue Jean Jaurès	1 m	Commune
40	Rue de Chalais	10 m	Commune
41	Rue Jean Jaurès	12 m	Département
42	Avenue Flouquet	20 m	Département

EMPLACEMENTS RESERVES INDICATIFS

Localisation	Destination	Bénéficiaire
RN 7 Av. de Stalingrad / Rue Paul Hochart	Place publique	Commune
Quartier Paul Hochart	Voie de desserte	Commune
Rue de Picardie	Liaison piétonne	Commune
Rue Marc Sangnier / Rue Léon Blum	Place publique	Commune
Voie des Postes	Aire d'accueil des gens du voyage	CAVB
Rue Elisée Reclus	Raquette d'accès	Commune

II -3 2 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite en application de l'article R.123-21 2°d) du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

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

DEUXIEME PARTIE

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

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

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

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

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

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

Le PADD s'articule autour des cinq grands principes suivants et il présente des orientations d'aménagement assurant leur mise en œuvre.

- Renforcer l'identité de la commune
- Accompagner l'évolution de la population
- Se soucier ensemble de notre environnement
- Rendre la vie et la ville plus facile – Combattre les inégalités de territoire
- Dynamiser et susciter le développement économique.

I-1 –RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

L'analyse du territoire a révélé les principales caractéristiques de l'Haÿ-les-Roses : une ville contrastée dont l'unité est difficilement perçue et marquée par la coupure générée par l'autoroute. A travers les orientations du PADD, la ville cherche à affirmer davantage son identité et son unité.

Dans cette optique, plusieurs axes sont visés :

Étendre le centre-ville jusqu'à l'autoroute, afin qu'il constitue un trait d'union entre les parties est et ouest de la ville.

L'aménagement de ce grand centre à vivre participera au renforcement d'une réelle centralité, qui permettra de créer un centre attractif et fédérateur pour l'ensemble des habitants. Cette orientation se traduit dans le zonage et le règlement par la création des zones UAb et UAm, dont la délimitation s'étend vers l'est, jusqu'à l'autoroute. En terme réglementaire, l'objectif de ces zones est à la fois de conserver un front bâti, afin de bien structurer l'espace et de permettre la création d'une place publique bordée par le futur marché Locarno. Il s'agit là d'organiser et recomposer des espaces déjà très urbanisés.

Mettre en valeur les sentiers de la commune.

La mise en valeur des sentiers est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire et se traduit par l'identification des sentiers sur le document graphique. Dans le règlement, des dispositions particulières ont été instaurées, notamment en zone UB, afin de garantir la protection et la mise en valeur de ces sentiers. Cette mesure aura une incidence directe sur l'environnement, en favorisant notamment le développement des circulations douces, qui pourront constituer une alternative aux circulations automobiles.

Elargir et requalifier les passages sous l'autoroute.

Cette orientation vise à réduire l'impact négatif de l'emprise de l'autoroute sur la ville. La requalification des passages sous l'autoroute a pour but d'améliorer les conditions de traversée et répond donc à un souci d'amélioration de l'environnement quotidien des l'Haÿssiens. Un travail a été entamé avec les services de l'Etat, gestionnaire de cette infrastructure.

□ Valoriser l'image extérieure de la commune à travers 3 axes prioritaires :

- la requalification des entrées de ville
- le réaménagement des axes structurants en boulevard urbain
- la réouverture de la Bièvre.

Ces orientations auront une incidence positive sur l'environnement urbain de la commune. L'effort porté sur les entrées de ville et sur les axes structurants a pour but d'apporter un traitement qualitatif des espaces publics, en accompagnement des projets de constructions.

La réouverture de la Bièvre demeure un élément majeur de l'identité de la commune au sein du Val-de-Bièvre. C'est à ce titre que cette orientation est affirmée dans le cadre du PLU. Une étude pilotée par la CAVB est destinée à envisager les modalités de sa réouverture car de nombreux problèmes techniques complexes subsistent.

□ Valoriser les atouts patrimoniaux : la Bièvre, les regards de l'aqueduc, les sentiers, etc.

La valorisation des atouts patrimoniaux est prise en compte à l'échelle de l'ensemble du territoire communal toutes zones confondues. La transcription se décline par un article 11 détaillé pour toutes les zones. Pour affirmer la volonté de qualité architecturale portée par la Ville, l'article 11 est complété par un cahier de recommandations architecturales, outil explicatif et pédagogique élaboré en partenariat avec le CAUE du Val-de-Marne.

De plus, la valorisation des atouts environnementaux de la ville se traduit par la délimitation de zones naturelles (N), dont le règlement vise la protection et la mise en valeur de ces espaces. Ces protections sont renforcées par l'instauration d'espaces paysagers remarquables qui ont notamment pour conséquence de faire en sorte que la localisation des nouvelles constructions soit déterminée de manière à ce qu'elles portent le moins possible atteinte à la qualité des paysages.

Toutes ces orientations et leur traduction règlementaire visent à protéger l'environnement de la commune et auront donc une incidence positive sur celui-ci.

I-2 –ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE LA POPULATION

La problématique du logement est une question placée au cœur du PLU. Dans un contexte de spéculation immobilière, le PADD entend affirmer la volonté municipale de mieux équilibrer la mixité sociale entre les différents quartiers de la ville. Cet objectif se traduira par une diversification de l'offre en logement (habitat social, accession à la propriété, logements locatifs privés, logements pour étudiants,...). Le renouvellement urbain de certains quartiers et secteurs de projets et la constitution des grands axes permettront d'assurer, en plus d'une gestion économe de l'espace urbain, la requalification de ces secteurs.

Il s'ensuivra une diversification des formes urbaines. Les programmes de réhabilitations et la construction de nouveaux logements auront comme effet de modifier le paysage. Pour les constructions existantes, l'objectif sera d'améliorer le cadre de vie au regard de la situation actuelle. Ces actions concerneront principalement les quartiers de grands ensembles collectifs (Vallée aux Renards, Lallier-Paul Hochart, Jardin Parisien). Concernant les nouvelles constructions, le choix du type d'architecture et la localisation des bâtiments devront chercher à

s'intégrer au mieux dans l'environnement proche. A titre d'exemple, le projet « Entrée de ville - Paul Hochart » sera un élément fort du PLU et proposera un renouvellement urbain de qualité, soucieux de son intégration paysagère dans le tissu urbain du quartier. Les secteurs d'habitat pavillonnaire pourront profiter d'évolutions douces, en particulier les quartiers du Petit Robinson et des Blondeaux.

Par ailleurs, le règlement du PLU sera accompagné d'un cahier de recommandations architecturales, élaboré en partenariat avec le CAUE du Val de Marne. Outil explicatif et pédagogique, celui-ci permettra de bien prendre en compte la protection, la mise en valeur et l'évolution du patrimoine architectural de L'Haÿ-les-Roses. Il comportera une partie sur des références d'architecture contemporaine, destinée à promouvoir ce type d'architecture sur la ville, en vue d'un équilibre plus harmonieux entre architecture traditionnelle et contemporaine.

Enfin, les orientations prises en faveur des équipements publics, déjà nombreux et répartis sur l'ensemble de la commune, sont axées vers une amélioration des prestations, afin de mieux répondre aux besoins des habitants. Les nouvelles réalisations et requalifications d'équipements permettront d'apporter de nouvelles actions et services à disposition des habitants et de favoriser les échanges et le lien social (Maison des associations, Ecole National de Musique, Cinéma, CMSS, etc.)

I-3 SE SOUCIER ENSEMBLE DE NOTRE ENVIRONNEMENT

Sur le thème de l'environnement, le PADD est ambitieux et développe plusieurs orientations et propositions significatives. L'esprit général de cette partie du PADD est essentiellement de valoriser le patrimoine vert et architectural existant et de limiter les nuisances présentes sur le territoire.

En terme de valorisation du **patrimoine vert** :

- Les deux éléments remarquables de la commune sont *le Parc Départementale de la Roseraie* (incluant la Roseraie) et *la vallée de la Bièvre*, dotée de jardins familiaux et du bassin de rétention aménagé en espace paysagé. Leur qualité environnementale et paysagère est forte. En ce sens, le PADD confirme leur nécessaire préservation et leur entretien. Le cours d'eau de la Bièvre (actuellement recouvert sur tout son itinéraire à l'Haÿ), fera l'objet d'une attention spécifique dans le cadre de l'aménagement du secteur de la vallée. Sa réouverture sera favorisée et intégrée dans les projets afin de permettre aux habitants, dans les prochaines années, de pouvoir profiter de cet atout remarquable du territoire qu'est la Bièvre (projet d'aménagement du Moulin de la Bièvre, par exemple).

- *Le boulevard de la Vanne*, situé au droit de l'aqueduc souterrain de la Vanne, du Loing et du Lunain, constitue une coulée verte actuellement peu valorisée. La continuité de cet espace n'apparaît pas clairement dans le tissu urbain. Une étude réalisée par la CAVB a permis d'établir un « plan-programme » pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement. Sa mise en valeur comme « axe vert » d'animation et de circulation douce est un projet ambitieux qui permettra de structurer le tissu urbain environnant. Dans le règlement du PLU, le boulevard de la Vanne est classé en zone naturelle, où seuls les aménagements liés à la gestion de l'aqueduc sont autorisés.

Les terrains jouxtant la Bièvre et l'aqueduc de la Vanne sont soumis à des règles strictes de constructibilité, à travers un zonage spécifique (*) : article 6 de la zone UD : aucune construction (mises à part les constructions de moins de 10 m²) ne sera autorisée à moins de 10 mètres des

limites de ces deux éléments naturels et paysagés. Le zonage a pour objet de donner plus de respiration à ces promenades. Par ailleurs, les dispositions de l'article 13 imposent de conserver des zones de pleine terre nécessaires pour l'infiltration des eaux pluviales.

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

Le relief de la commune offre des points de vue remarquables sur la vallée de la Bièvre et depuis le fond de vallée vers les hauteurs de l'Hay. Le PADD et le règlement du PLU veillent à protéger et mettre en valeur ces perspectives visuelles, notamment grâce aux règles de hauteurs et d'implantations fixées dans ces zones (articles 9 et 10 des règlements de zones : hauteur inférieure ou égale à 10 mètres).

Les hauteurs devront être inférieures ou égales à 10 mètres. L'emprise au sol maximale est fixée à 30% pour les secteurs d'habitat du coteau (zone UDb) et 40% pour ceux du plateau (UDa)

Pour les zones UD (habitat pavillonnaire du plateau et de la vallée de la Bièvre), une distinction a été apportée afin de prendre en compte la topographie du territoire : notamment en terme d'emprise au sol.

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

Le fond de la vallée de la Bièvre est doté d'un bassin de rétention répondant à la problématique des inondations. Toutefois, l'urbanisation doit restée maîtrisée afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales en cas d'épisodes orageux.

Ce bassin de rétention joue un rôle important dans leur régulation (écrêtage des crues) en fond de vallée, bien qu'il soit essentiellement prévu pour faire face aux inondations de la Bièvre souterraine. Sur le coteau, les règles de constructibilité de chaque zone permettront de limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans les fonds de parcelle.

En matière de gestion **des nuisances** quotidiennes affectant les habitants, le PADD oriente principalement son action sur la réduction des gênes sonores liées à l'autoroute. Les actions envisagées ne relèvent pas directement des compétences communales, mais de celles de l'Etat. Cependant, la municipalité demande à favoriser leur mise en œuvre à travers trois points :

- le classement en points noirs « bruit » des habitations proches,
- la mise en place de mesures en faveur de l'isolation acoustique,
- le couvrement des voies.

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

Dans le respect de la mixité des fonctions urbaines, le PLU gère la proximité d'usages différents, comme la présence de certains types d'activités économiques contigus à des secteurs d'habitat. Afin de limiter les risques et nuisances, le PADD propose d'assurer une transition entre les différents types d'occupation du sol. Ainsi, l'implantation d'activités incompatibles et à risques sera évitée dans les zones d'habitation.

Lorsque cela ne pourra pas être évité, une « zone de protection », identifiée sur le plan de zonage, permettra d'assurer une transition franche entre les deux zones.

Le PADD oriente le projet municipal vers un encouragement aux **économies d'énergies** et à l'utilisation d'énergies renouvelables. L'Haÿ-les-Roses utilise la géothermie (énergie renouvelable et non polluante provenant de la chaleur naturelle de l'eau circulant dans l'écorce terrestre) depuis 1985. Actuellement, ce réseau dessert 12 bâtiments administratifs et 16 structures d'habitations collectives (résidences et foyers). Le PADD propose donc d'appliquer le recours à cette forme d'énergie propre, économique et inépuisable à d'autres structures. Cette disposition est rappelée à l'article 4 de chaque zone.

La maîtrise de l'implantation **des panneaux et enseignes publicitaires** est une orientation du PADD. L'impact visuel des ces dispositifs commerciaux est significatif (en témoigne les enseignes sur les immeubles le long de l'autoroute). En ce sens, la municipalité a adopté un règlement local de publicité afin de limiter les incidences négatives sur le paysage, annexé au PLU.

I-4 RENDRE LA VIE ET LA VILLE PLUS FACILES - COMBATTRE LES INEGALITES DU TERRITOIRE

Ce chapitre du PADD est principalement orienté sur les déplacements urbains, les liaisons intracommunales et sur les liens sociaux entre les habitants. Le territoire de l'Haÿ est affecté par des coupures (essentiellement liées à l'autoroute et aux grands axes) défavorables aux échanges entre les quartiers.

Afin de favoriser **les échanges** entre les quartiers et de mieux structurer le territoire, le PADD propose d'améliorer les liaisons entre les principaux pôles de centralité de la ville, à travers le réaménagement des axes structurants (boulevard Paul Vaillant-Couturier, rues Paul Hochart, Thirard et Jaurès).

De même, **le développement de circulations douces** et piétonnes entre les différents équipements, commerces, pôles de transports aura une incidence positive sur les déplacements urbains. Une alternative à l'utilisation de l'automobile sera possible pour des trajets quotidiens de courtes distances. La promenade de la Vanne et celle de la Bièvre deviendront, à travers leur réaménagement futur, des espaces de liaison entre les différents quartiers. De plus, ils pourront assurer un rôle d'interconnexion entre des itinéraires de transports en commun : future station du Trans-Val-de-Marne sur Chevilly, lignes de bus.

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

L'offre en stationnements autour des pôles commerciaux sera développée. La création d'un parking souterrain sous la place de la Roseraie et sous la future place du marché Locarno aura comme objectif de « rendre le centre ville plus accessible à tous ». Ces deux réalisations auront un impact paysagé limité (du fait de leur recouvrement) et permettront de mieux gérer les problèmes actuels de saturation des emplacements linéaires et de stationnements sauvages.

Enfin, le **Plan Local de Déplacement** réalisé par la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre trouve son application par l'amélioration des dessertes de transports en commun. Les lignes de bus 172 et 187 sont qualifiées de « mobiliennes ». Elles seront donc plus rapides et mieux sécurisées. Le transport urbain municipal, devenu intercommunal, dessert d'ores et déjà de façon plus cohérente les différents quartiers de la ville. Ce document de planification intercommunal permettra de mieux aménager le maillage communal et la desserte des quartiers.

I-5 DYNAMISER ET SUSCITER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Cette orientation inscrite au PADD prévoit de renforcer la dynamique commerciale, notamment en centre ville, de diversifier le tissu économique et d'accompagner la démarche de développement économique impulsée par la CAVB, désormais compétente en la matière.

Le renforcement de la dynamique commerciale se traduit par plusieurs initiatives.

- Il s'agit de renforcer les polarités commerciales de la ville. Le PADD incite à la réhabilitation des pôles de vie des quartiers. Ces pôles occupent une place importante dans le quotidien des habitants. Ils contribuent à améliorer l'accès aux services et aux commerces : accessibilité, qualité et diversité de l'offre. Les pôles commerciaux de la Vallée aux Renards et de la rue Paul Hochart participeront aux polarités commerciales de la ville au même titre que celui de la rue de Bicêtre, qui fonctionne très bien.

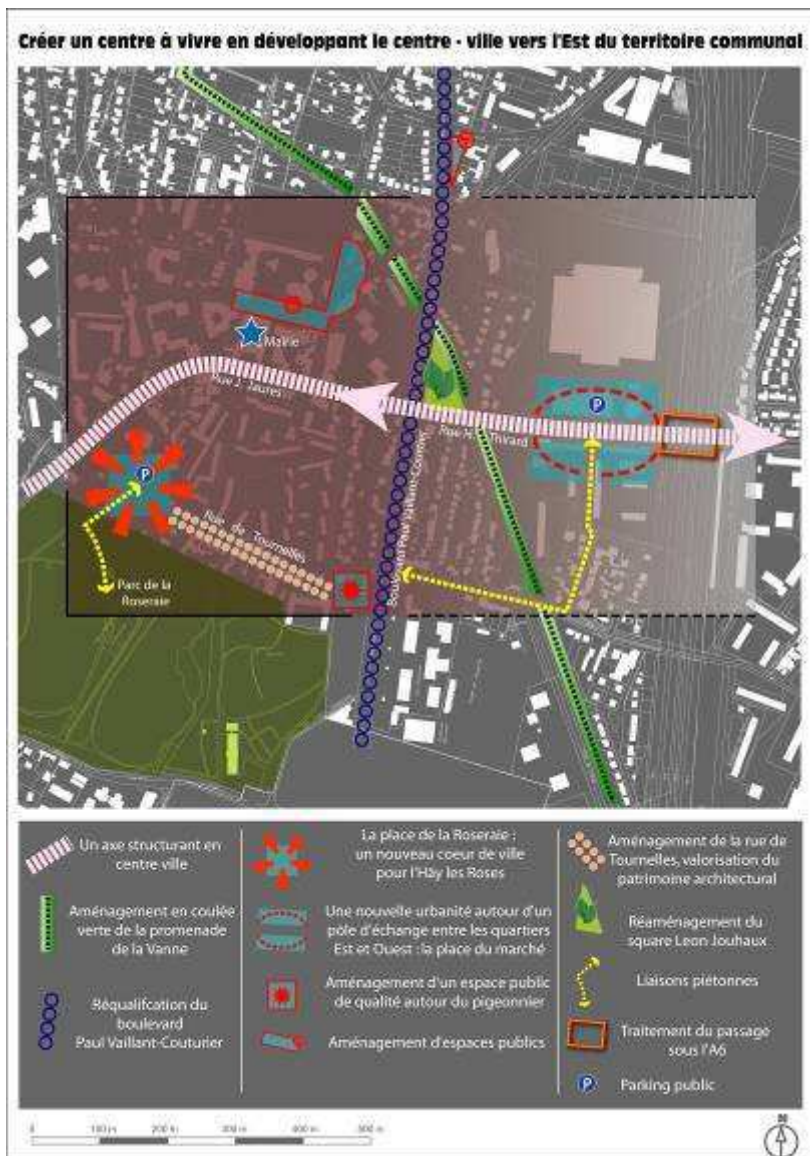
Concernant le centre-ville, l'objectif est de créer un « centre à vivre » s'appuyant sur les atouts du centre ancien de l'Haÿ. Cette centralité sera renforcée par la requalification des espaces publics, l'augmentation des implantations commerciales et de l'offre en stationnement. L'environnement urbain de cette partie de la ville devrait donc être modifié positivement ce qui accentuera l'image forte d'un centre urbain de qualité, au service de l'ensemble des habitants.

- La diversification du tissu économique de la ville est liée à la volonté d'accueillir de nouvelles petites entreprises. Le tissu économique actuel s'est développé principalement autour de l'axe autoroutier malgré l'inexistence d'accès à l'autoroute A6 sur le territoire de la ville. Jusqu'alors la cohabitation entre les secteurs d'habitat et d'activités est plutôt mal aisée. Deux initiatives sont portées par le PLU afin d'y remédier. La première encourage l'implantation de petites entreprises qui pourront s'adapter au tissu l'Haÿssien. La deuxième préconise dans le règlement d'aménager une « bande de protection » d'une emprise de 10 m entre les zones d'habitat et d'activité, afin d'améliorer la cohabitation de ces deux modes d'occupation du sol.
- Enfin, un travail en partenariat avec la CAVB est organisé afin d'assurer un suivi et une écoute des entreprises existantes où désirées de s'implanter sur le territoire du Val de Bièvre. En lien avec les prescriptions du Plan Local de Déplacements, des plans de déplacements entreprises seront expérimentés.

Ainsi, les orientations du PADD visant à assurer un développement économique ne devraient pas avoir d'incidences majeures sur l'environnement déjà très urbanisé des secteurs concernés. Au contraire ces dispositions visent à améliorer la situation actuelle de l'environnement.

II – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES

LE GRAND CENTRE-VILLE



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

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

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

La place de la Roseraie constitue un acte majeur dans le projet municipal de grand centre-ville. La démolition du bâtiment de la Poste, vétuste et la création d'un espace public organisé et aménagé pour mettre en valeur l'entrée de la Roseraie constituent une démarche qualitative qui va dans le sens d'une amélioration de l'environnement. L'apport de nouveaux logements, commerces et services répondra au nécessaire développement de l'animation du centre-ville. L'aménagement d'un parc de stationnement public sous la future place réduira l'impact de la circulation automobile.

L'aménagement de la place du marché est symbolique de l'extension du centre vers l'est. Aujourd'hui peu fonctionnelle et mal intégrée au milieu urbain, cette place deviendra un trait d'union entre les quartiers Est et Ouest de la ville. Le marché sera requalifié et modernisé. Le paysage urbain sera modifié et amélioré.

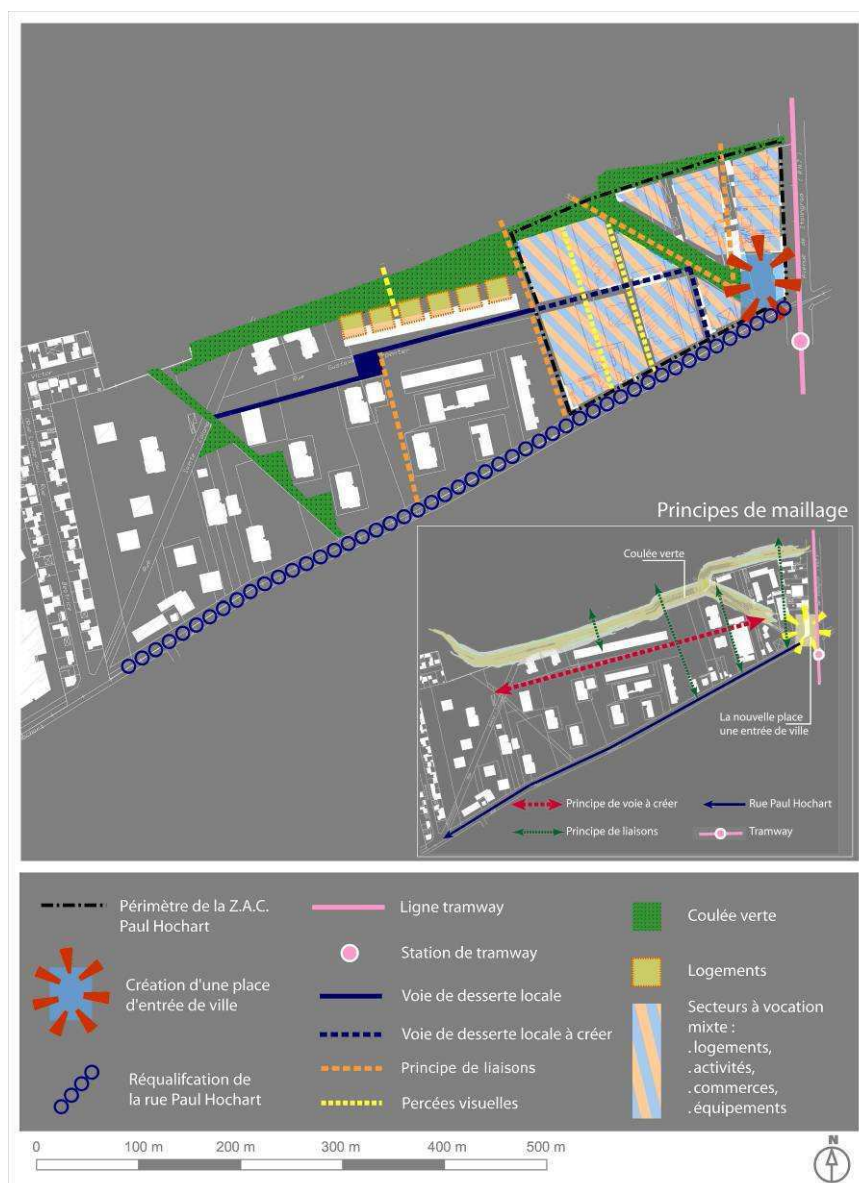
Un nouvel espace public sera créé sous la forme d'une place, structurée par le marché couvert et de nouveaux immeubles de logements. Les rez-de-chaussée commerciaux et la bibliothèque municipale participeront à l'animation de grand centre-ville.

L'opération du centre-ville permettra également la mise en valeur d'une partie du patrimoine historique de la ville : l'aménagement de la rue des Tournelles et celui de l'espace autour du pigeonnier.

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

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

LE QUARTIER « ENTREE DE VILLE / PAUL HOCHART »



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

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

- De créer un front bâti sur la RN7 permettant d'accueillir de nouvelles activités économiques.
- D'aménager un espace public d'entrée de ville.
- De se servir de la coulée verte comme un vecteur de la qualité paysagère.
- De faciliter les circulations internes, de desserte locale du quartier.
- De proposer une trame paysagère favorisant les ouvertures visuelles, depuis la rue Paul Hochart vers la coulée verte.

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

Un effort important sera également apporté à la structuration de la rue Paul Hochart en boulevard urbain, afin de mieux gérer les circulations, de valoriser les alignements d'arbres et d'offrir une plus grande place aux

piétons. Le traitement de cette voie viendra se situer en complémentarité de l'aménagement de la RN7. La rue Paul Hochart, ainsi valorisée, contribuera à l'ossature des axes structurants de la ville. Des discussions sont en cours avec le Conseil Général du Val-de-Marne, afin de lui attribuer le statut de voie départementale. Sa situation en limite de commune, avec Chevilly-Larue et l'importance des déplacements qu'elle autorise justifient cette démarche.

Enfin, cette opération de renouvellement urbain s'accompagne de l'implantation d'un tronçon de la coulée verte départementale Bièvre-Lilas réalisée par le Conseil Général du Val-de-Marne. Ce projet départemental constituera, dans sa globalité, un axe de verdure de 14 km au coeur d'une zone urbanisée entre la vallée de la Bièvre et le parc des Lilas en passant par le parc départemental des Hautes Bruyères. Sur le secteur de projet, la coulée verte se placera sur la limite communale entre l'Hay et Villejuif et s'intégrera dans le projet de ZAC : la place en entrée de ville du projet et l'îlot urbain seront traversés par la coulée verte départementale. En reliant différents pôles des villes traversées, la coulée verte vise à développer l'usage des circulations douces pour les loisirs ou certains déplacements quotidiens. Un réseau secondaire transversal de liaisons piétonnes sera également mis en place entre la coulée verte, la rue Paul Hochart et Villejuif.

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

En terme de paysage urbain, les hauteurs fixées à 12 mètres façade et 15 mètres faîtage viendront atténuer l'impact des tours dans le paysage tout en créant une transition visuelle jusqu'à la RN7.

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

LA VALLEE AUX RENARDS

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

Les principes d'aménagement de cette orientation portent sur :

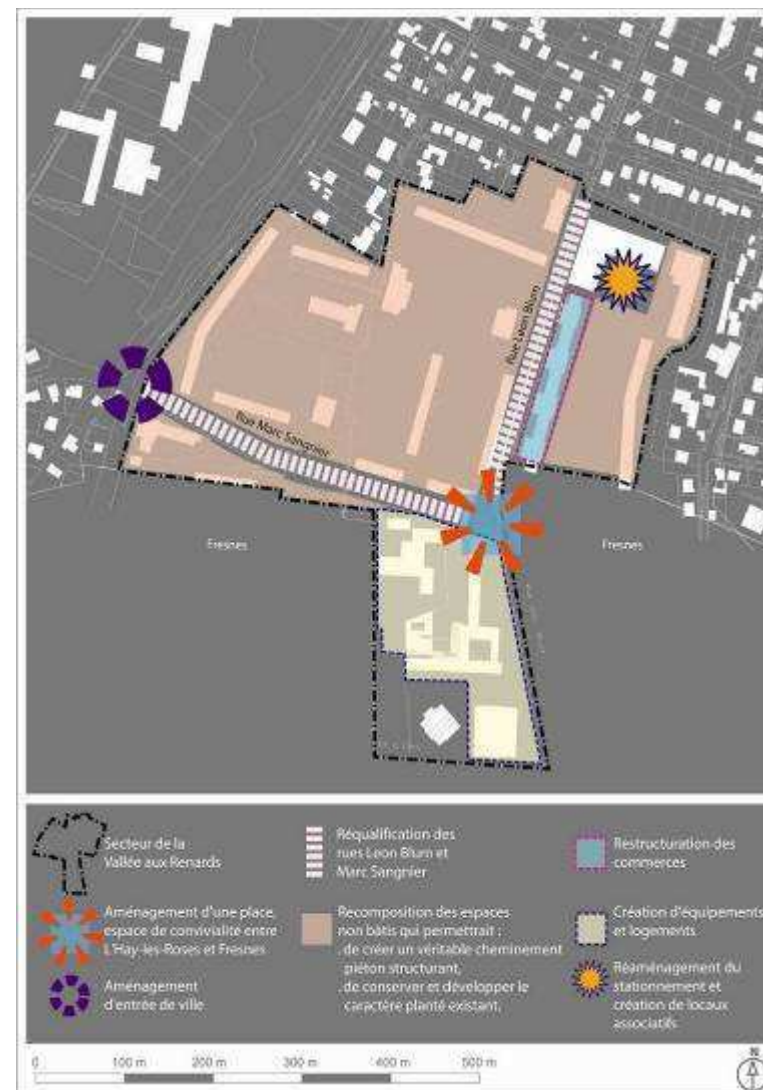
- l'aménagement d'une place publique à l'intersection des rues Marc Sangnier, Léon Blum et Jean Moulin,
- la création d'un pôle d'équipements publics au niveau de la nouvelle école implantée à l'entrée du quartier,
- la création de nouveaux logements et commerces, à la place de l'ancienne école élémentaire.

A l'entrée du quartier, la création du pôle public prendra place dans des éléments bâtis déjà existants, notamment par le biais de la restructuration d'un ancien parking couvert inutilisé du fait de problèmes d'insécurité.

Les nouveaux logements seront créés à la place de l'ancienne école, démolie. Les espaces libres de construction seront végétalisés et plantés d'arbres de haute tige.

L'impact visuel des nouvelles constructions est significatif puisqu'il s'agit de constructions neuves qui viennent dans le prolongement des habitations existantes. Toutefois son intégration dans le paysage a été recherchée. Ce nouvel ensemble bâti viendra structurer la place publique, sur laquelle de nouveaux commerces et services pourront s'ouvrir. L'architecture de facture contemporaine respecte des hauteurs de 12 et 15 m qui ne viennent pas dénaturer la morphologie du secteur marquée par des hauteurs plus importantes. Des percées visuelles sont aménagées sur les espaces verts à l'arrière des constructions.

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



LE SECTEUR DE LA VALLEE DE LA BIEVRE

La réouverture de la Bièvre est l'axe fort de cette orientation d'aménagement et permettra « à la ville de tourner son regard sur la Bièvre ». Polluée et recouverte pour cause d'hygiène publique depuis près d'un siècle, la réouverture de ce cours d'eau pourra se faire entre l'entrée de ville Sud-Ouest de l'Hay et le carrefour du Petit Robinson.

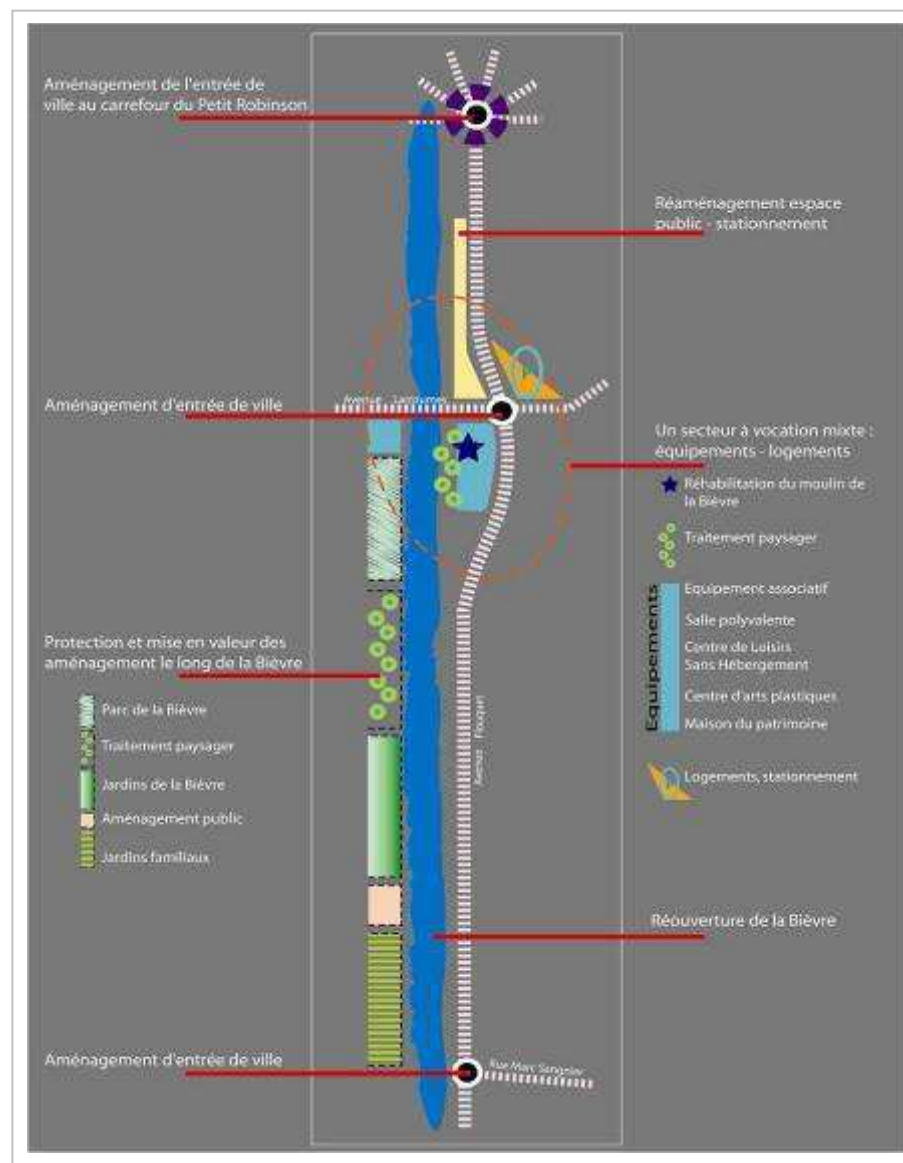
Cette action permettra de recréer de nouveaux écosystèmes hydrauliques dans la vallée de la Bièvre. Les futures berges seront un vecteur d'amélioration du patrimoine naturel de la commune et permettront d'aller dans le sens de la biodiversité.

De plus, l'eau est un élément attractif qui invite à la promenade le long des berges. En ce sens, la réouverture de la Bièvre se placera en complément des jardins et du parc réalisés récemment.

La valorisation du paysage naturel et urbain en continuité de l'avenue Flouquet est également un point important de cette opération. L'avenue sera dotée, sur sa frange ouest, de plusieurs séquences paysagères constituées successivement par :

- les jardins familiaux,
- l'espace public récréatif et les jardins de la Bièvre,
- le parc de la Bièvre et le Moulin
- les espaces publics entre le Moulin et le carrefour du Petit Robinson

L'ensemble naturel et urbain créé viendra renforcer le caractère « dépayçant » de cette partie Ouest de la ville, mise en scène par la réouverture de la Bièvre.



Une attention particulière sera portée sur le traitement de l'avenue Henri Barbusse entre le carrefour du Moulin et le carrefour du Petit Robinson. Cet axe accueille actuellement le marché de plein vent, des places de stationnements et une promenade. Le traitement portera essentiellement sur les espaces publics longeant l'avenue, en complémentarité de la réouverture de la Bièvre. Les fonctions actuelles de l'avenue (marché, stationnement, promenade) seront valorisées afin de rendre cet espace plus attrayant.

Le Moulin de la Bièvre fait partie du patrimoine de la commune. Dans le cadre d'une réhabilitation des bâtiments, son architecture sera mise en valeur afin d'accueillir la future Maison des Associations Culturelles (la MAC). Un aménagement paysagé sera réalisé, afin de permettre la réouverture de la Bièvre. Le Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) viendra se situer à proximité du Moulin de la Bièvre, sur l'autre côté de la berge. Le futur CLSH présente également l'avantage de se situer à proximité d'un grand espace vert public qui pourra être utilisé par les enfants.

Des logements sociaux et en accession à la propriété doivent être construits au niveau du carrefour du Moulin de la Bièvre, à l'intersection de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue Larroumès. Les nouvelles constructions accueilleront en sous-sol un parking public. Il répondra notamment aux besoins en stationnement du Moulin de la Bièvre.

L'impact environnemental de cette orientation sera positif. La végétation et la biodiversité seront développées autour de la Bièvre. Les nouvelles constructions viendront structurer et border l'entrée de ville. La réorganisation de stationnement à proximité marché de plein vent prendra en compte la réouverture de la rivière.

LE SECTEUR BICETRE / JARDIN PARISIEN



Actuellement, ce secteur n'offre pas de réelle lisibilité : les voies au sein des îlots d'habitation sont peu accessibles, les liaisons douces sont peu présentes...L'objectif principal de cette orientation particulière est de proposer un maillage plus cohérent et mieux organisé au sein du quartier.

Le projet porte sur un traitement des espaces publics et des voies de cheminements au cœur des ensembles d'habitat collectif.

Le long de la rue Jules Ferry, de nouvelles activités et services seront proposés aux habitants. Le pôle commercial existant, dont une partie des commerces est fermée, sera requalifié.

Enfin, l'aménagement de la rue Paul Hochart en boulevard urbain profitera également aux habitants du quartier Jardin Parisien. Il s'inscrit dans une logique de liaison avec le futur tramway de la RN 7. Il permettra également de mettre en valeur l'environnement urbain et l'interface entre l'Haÿ-les-Roses et Chevilly-Larue.

Cette orientation n'aura que peu d'impact sur l'environnement existant. Il s'agit de recomposer le maillage existant et d'affirmer le principe d'une circulation douce le long des emprises de l'autoroute. La restructuration de la galerie commerçante qui comprendra de nouveaux logements en étages améliorera la façade de ce quartier et viendra en transition avec le secteur d'habitat pavillonnaire des Castors.