

Département du Val-de-Marne (94)

## **Commune de Cachan**

### Plan local d'urbanisme

#### **4 – Prescriptions écrites**

Arrêt	Enquête publique	Approbation

**SOMMAIRE**

Sommaire	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	11
TITRE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	21
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA	23
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB	29
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC	35
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD	43
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UH	49
TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	59
TITRE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	63
TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (Article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme)	67

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



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

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

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

Le territoire de Cachan est divisé en 5 zones urbaines :

zone UA : centre-ville

zone UB : grands ensembles

zone UC : zone mixte comprenant 4 sous-secteurs (UCa, UCb, UCc et UCd) qui varient en hauteur et emprise au sol de façon dégressive

zone UD : tissu pavillonnaire

zone UH : zone située le long des axes avenue Carnot – RD 920 comprenant 8 sous-secteurs, UHa 1 et UHa2 le long de l'avenue Aristide Briand, UHb le long de l'avenue Carnot, UHc qui permet la transition entre le secteur de projet de la gare et le pavillonnaire, UHd et UHe dont les règles doivent permettre la mutation du secteur proche de la gare, UHf le long de la rue Marcel Bonnet et un secteur de plan masse, UHp..

Les documents graphiques comportent également :

des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;

des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1.8° et R.123-11.d du même code ;

la localisation des espaces et éléments architecturaux et paysagers soumis aux dispositions des articles L.123-1.7° du même code ;

une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1.7°bis du même code ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ;

une trame réglementant l'implantation des constructions à l'alignement soumise aux dispositions de l'article R.123-11 du même code.

## **ARTICLE 3 : DEFINITIONS**

### **Accès**

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

### Acrotère

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

### Alignement

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

### Annexe

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

### Arbre de haute tige

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

### Contigu

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

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

### Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

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

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

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

### Emprise au sol

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

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

### Emprises publiques et voies

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



**Espace planté**

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

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

**Façade**

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

Un pignon est une façade.

**Faîtage**

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

**Hauteur façade**

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

**Limite séparative**

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

Il existe deux types de limites séparatives :

les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;

les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.

**Pleine terre**

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

son revêtement est perméable ;

sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

il peut recevoir des plantations.

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

**Recul**

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

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

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

### **Retrait**

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

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

### **Saillie**

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

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

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

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

### **Terrain ou unité foncière**

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

### **Vue directe**

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

les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;

les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;

les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

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



## **PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

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

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

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

il convient de déterminer la zone considérée et les contraintes éventuelles découlant d'une inscription graphique figurant aux documents graphiques ;

les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone : dispositions applicables à l'ensemble des zones (titre 2) et celles spécifiques à chaque zone (titre 3) ;

se référer au lexique pour la définition de certains termes (titre 1).

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

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

Se référer à l'article 1 de chaque zone.

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

Se référer à l'article 2 de chaque zone.

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

### **3.1 : Voies existantes**

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

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles projeté ;

permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;

permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **3.2 : Caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit :

présenter une largeur minimale de 4m en tout point de la bande de roulement ;

être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;

assurer la sécurité des usagers de cette voie ;

permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

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

### **3.3 : Conditions d'accès aux voies**

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

présenter une largeur minimale de 3m ;

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

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

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

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

### **4.1 : Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 : Assainissement**

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

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

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

Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

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

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

#### Eaux pluviales :

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

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

#### **4.3 : Réseaux divers**

Les branchements particuliers aux autres réseaux doivent être enfouis.

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Se référer à l'article 6 de chaque zone.

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

Se référer à l'article 7 de chaque zone.

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

Se référer à l'article 8 de chaque zone.

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

Se référer à l'article 9 de chaque zone.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer à l'article 10 de chaque zone.

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 : Aspect général**

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

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

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

**11.2 : Matériaux des façades**

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

Les modénatures existantes doivent être conservées lors des ravalements.

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

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

**11.3 : Toitures**

Les toitures terrasses sont admises.



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

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

#### **11.4 : Clôtures**

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

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

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

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

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

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

##### Clôtures en limites séparatives :

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

Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées :

d'un grillage ou d'une clôture en bois, doublés ou non d'une haie vive ;

d'un mur plein.

##### Dispositions communes :

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

l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...) ;

l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ;

l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints ;

l'emploi de lisses ou barrières d'aspect plastique;

l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

l'emploi de plaques ou poteaux béton ou de matériaux d'aspect plastique.

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

## **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur : 5,00m ;

largeur : 2,30m pour les places de stationnement aériennes, 2,50m pour les places de stationnement couvertes

dégagement : 6m x 2,30m.

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

Normes de stationnement automobile par secteur		
Destinations	Secteur 1	Secteur 2
Habitation	1 place pour 100m <sup>2</sup> de SHON  Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-3° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement	
Bureau	15% minimum et 25% maximum de la SHON	25% minimum et 30% maximum de la SHON
Artisanat et industrie	Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m <sup>2</sup> :  15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement	Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m <sup>2</sup> :  25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement
Commerce	Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m <sup>2</sup> :  15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement	Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m <sup>2</sup> :  25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement

	<p>Cas des établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 000m<sup>2</sup> :</p> <p>Obligation de prévoir un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention.</p> <p>Les besoins en stationnement sont déterminés en fonction du type d'activités et de la desserte en transports en commun.</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	15% minimum de la SHON

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

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

### **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Se référer à l'article 13 de chaque zone.

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

Il n'est pas fixé de règle.



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



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA****PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;

ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA.2 ;

stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

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

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

constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou

la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **6.1 : Dispositions générales**

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

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.

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

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

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

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

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



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

### **7.1 : Dispositions générales**

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

### **7.2 : Dispositions particulières**

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

la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;

la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

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

### **10.1 : Dispositions générales**

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

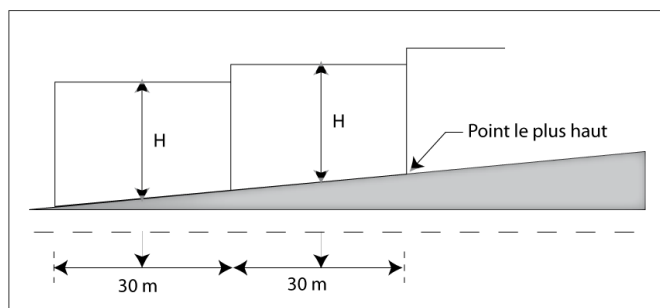
### **10.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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



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

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

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

**ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UB****PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;

ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB.2 ;

stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

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

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

constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **6.1 : Dispositions générales**

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

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

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

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

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

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

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

### **7.1 : Dispositions générales**

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

### **7.2 : Dispositions particulières**

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

la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;

la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

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

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

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

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

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

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

### **10.1 : Dispositions générales**

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

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

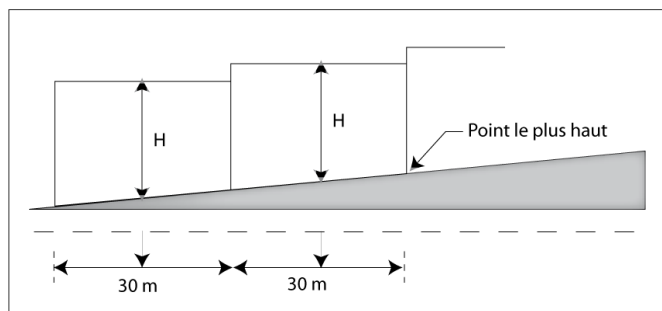
### **10.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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



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

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

## **ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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



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

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

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

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de pleine terre.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UC****PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

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

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

secteur UCa ;

secteur UCb ;

secteur UCc ;

secteur UCd.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC.2 ;

ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC.2 ;

stationnement de caravanes constituant un habitat permanent à l'exception de celui mentionné à l'article UC.2, camping, habitations légères de loisirs ;

constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

**ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1 : Dispositions générales**

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

constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

réhabilitation ou extension d'entrepôts existants et réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires et liées à une autre activité principale ;

exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

stationnement des caravanes sur les terrains aménagés en application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

## **2.2 : Dispositions particulières**

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

### **ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **6.1 : Dispositions générales**

#### Dans le secteur UCa :

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

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

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

#### Dans le secteur UCb :

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

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

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

#### Dans le secteur UCc :

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

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

#### Dans le secteur UCd :

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

### **6.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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

### **7.1 : Dispositions générales**

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

### **7.2 : Dispositions particulières**

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

la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;

la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

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

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

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

**ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :

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

Dans le secteur UCd :

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

**ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 : Dispositions générales**

Dans les secteurs UCa et UCb :

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

Dans le secteur UCc :

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

Dans le secteur UCd :

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

Pour toute la zone :

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

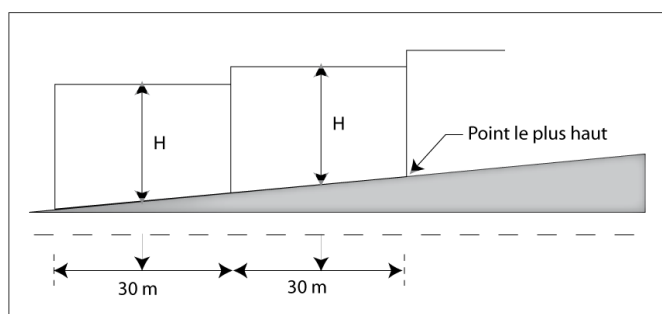
**10.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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



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

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

### **ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

#### **13.1 : Dispositions générales**

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

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

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

#### **13.2 : Dispositions particulières**

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc:

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

Dans le secteur UCd :

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de pleine terre.



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

Il n'est pas fixé de règle.



**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UD****PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;

constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;

ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux ;

installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UD.2 ;

stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

constructions à usage d'habitation et de garages en rez-de-chaussée, par transformation de locaux commerciaux, le long des axes repérés sur les documents graphiques et légendés « Changement de destination des RDC réglementé » au titre de l'article L.123-1-7bis du Code d'Urbanisme.

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

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

constructions destinées au commerce et à l'artisanat à condition que leur superficie soit inférieure à 250m<sup>2</sup> de SHON, qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;

nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

extension ou transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **ARTICLE UD.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

### **ARTICLE UD.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **6.1 : Dispositions générales**

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

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un recul de 1 m au minimum.

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

### **7.1 : Dispositions générales**

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

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

### **7.2 : Dispositions particulières**

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

la longueur de la partie ajoutée ne doit pas être supérieure à la longueur existante avant travaux ;

la façade ainsi créée ne peut excéder une longueur totale de 15m.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3m en tout point de cette façade ( $H / 4 = L$  avec un minimum de 3m).

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

**ARTICLE UD.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

**ARTICLE UD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 : Dispositions générales**

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

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

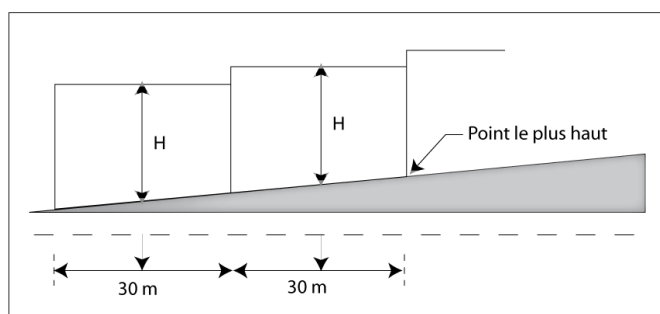
**10.2 : Dispositions particulières**

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

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

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

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



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

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

### **ARTICLE UD.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.

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

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

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

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

1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de pleine terre.

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

### **ARTICLE UD.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.





**DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UH****PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)**

La zone **UH** est une zone urbaine située le long des avenues Aristide Briand et Carnot. Elle comprend 8 sous-secteurs : UHa1 et UHa2 le long de l'avenue Aristide Briand, UHb le long de l'avenue Carnot, UHc qui permet la transition entre le secteur de projet de la gare et le pavillonnaire, UHd et UHe dont les règles doivent permettre la mutation du secteur proche de la gare, UHf le long de la rue Marcel Bonnet et un secteur de plan masse, UHp.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;

constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation ou l'extension d'entrepôts existants ;

ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;

installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UH.2 ;

stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.

Dans le secteur UHp uniquement :

Sont également interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

constructions destinées en totalité ou partie à l'habitation

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

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

construction de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient à usage de services publics ou d'intérêt collectif ;

exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ou pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Les forages du sol pour l'installation d'équipements destinés à l'exploitation de la géothermie

**ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

**ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.1 : Dispositions générales**Dans les secteurs UHa et UHb :En bordure de l'avenue Aristide Briand :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 3 m maximum.

En bordure de tous les autres axes :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement.

Dans le secteur UHc :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en recul.

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

Dans les secteurs UHd, UHe et UHf :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en recul.

En cas de recul, celui-ci doit être de 1 m minimum.

## 6.2 : Dispositions particulières

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies : c'est alors la règle de la constructibilité qui s'applique.

L'extension des constructions existantes avant l'approbation du P.L.U. ne répondant pas aux dispositions générales n'est possible qu'en cas de surélévation de ces constructions dans l'emprise existante, et dans la limite d'un niveau supplémentaire.

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

## 6.3 : Dans le secteur UHp

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

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

### 7.1 : Dispositions générales

#### Dans les secteurs UHa et UHb :

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

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 6 m en tout point de cette façade.

#### Dans le secteur UHc :

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

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

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

au quart de cette hauteur si la façade de la construction est aveugle, avec un minimum de 3 m en tout point de cette façade ( $H/4 = L$  avec un minimum de 3 m).

#### Dans les secteurs UHd et UHe :

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

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 1.90 m en tout point de cette façade.

#### Dans le secteur UHf :

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

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à 4 m en tout point de cette façade.

### **7.2 : Dispositions particulières**

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

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées sur les limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minimum.

### **7.3 : Dans le secteur UHp**

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

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

### **8.1 : Dispositions générales**

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

8 m en cas de façade comportant des vues directes ;

4 m en cas de façade aveugle.

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

### **8.2 : Dans le secteur UHp**

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

## **L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RESULTE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Dans les secteurs UHa et UHb**

En bordure de l'avenue Aristide Briand et de l'avenue Carnot :

Dans une bande de 18 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul définie à l'article UH6.

L'emprise au sol des constructions peut être portée à 100% de la superficie de la bande de constructibilité définie ci-dessus.

Au-delà de la bande de 18 m :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'emprise résiduelle située au-delà de la bande de 18 m définie ci-dessus.

#### En bordure de tous les autres axes

Dans une bande de 12 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies :

L'emprise au sol des constructions peut être portée à 100% de la superficie de la bande de constructibilité définie ci-dessus.

Au-delà de la bande de 12 m :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'emprise résiduelle située au-delà de la bande de 18 m définie ci-dessus.

### **9.2. Dans le secteur UHc**

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

### **9.3. Dans les secteurs UHd et UHe**

L'emprise au sol des constructions peut être portée à 100% de la superficie de l'unité foncière

### **9.4. Dans le secteur UHf**

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

### **9.5. Dans le secteur UHp**

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

### **9.6. Dispositions particulières**

Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies : c'est alors la règle de la constructibilité la plus favorable qui s'applique.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 100%.

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

### **10.1 : Dans le secteur UHa1**

En bordure de l'avenue Aristide Briand :

Dans une bande de 18 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul définie à l'article UH6 :

La hauteur maximale des constructions à usage d'artisanat, de bureaux et services, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'industrie ou des services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 28 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions comprenant au moins 50% de surface de plancher en habitation est limitée à 23m au faîtage ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande de 18 m :

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

Dans tous les autres cas :

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

### **10.2 : Dans le secteur UHa2**

En bordure de l'avenue Aristide Briand :

Dans une bande de 18 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul définie à l'article UH6 :

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

Au-delà de la bande de 18 m :

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

Dans tous les autres cas :

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

### **10.3. Dans le secteur UHb**

En bordure de l'avenue Carnot :

Dans une bande de 18 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul définie à l'article UH6 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 24 m au faîtage ou à l'acrotère.

Au-delà de la bande de 18 m :

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

Dans tous les autres cas :

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

### **10.4 : Dans le secteur UHc**

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

### **10.5. Dans le secteur UHd :**

La hauteur des constructions est limitée à 24 m au faîtage ou à l'acrotère.

### 10.6. Dans le secteur UHe

La hauteur des constructions est limitée à 28 m au faitage ou à l'acrotère.

### 10.7. Dans le secteur UHf

La hauteur des constructions est limitée à 21 m au faitage ou à l'acrotère

### 10.8. Dans le secteur UHp

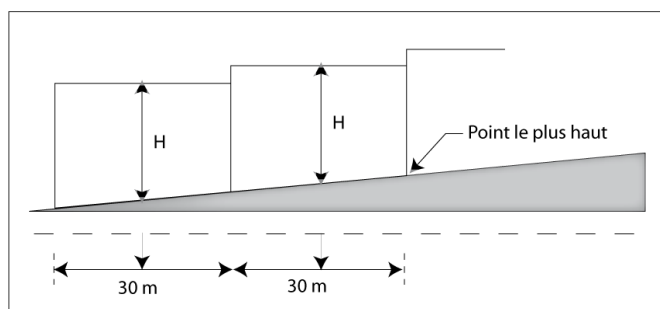
La hauteur des constructions ne peut dépasser celle figurant aux documents graphiques.

### 10.9. Dispositions particulières

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

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

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



Dans les secteurs UHd et UHe :

Une tolérance de 1m au faitage en plus des hauteurs maximales fixées dans les dispositions des articles UHd et UHe est admise, de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits

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

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

### **Dispositions particulières au secteur UHd**

Les toitures en pente sont fortement préconisées notamment pour permettre un traitement architectural soigné des édicules techniques.

## **ARTICLE UH.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

### **12.1. Normes de stationnement automobile par catégories de construction**

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

longueur : 5,00 m ;

largeur : 2,30 m pour les places de stationnement aériennes, 2,50 m pour les places de stationnement couvertes

dégagement : 6 m x 2,30 m.

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

Normes de stationnement automobile par secteur		
Destinations	Secteur 1	Secteur 2
Habitation	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SHON  Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-3° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement	
Bureau	15% minimum et 25% maximum de la SHON	25% minimum et 30% maximum de la SHON
Artisanat et industrie	Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 400 m <sup>2</sup> :  15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement	Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 400 m <sup>2</sup> :  25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement
Commerce	Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 400 et 1 000 m <sup>2</sup> :  15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement	Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 400 et 1 000 m <sup>2</sup> :  25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement/déchargement



	<p>Cas des établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> :</p> <p>Obligation de prévoir un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention.</p> <p>Les besoins en stationnement sont déterminés en fonction du type d'activités et de la desserte en transports en commun.</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>15% minimum de la SHON</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.</p>

## 12.2. Normes de stationnement des deux-roues non motorisés

Destinations	Normes de stationnement
Bureau	5m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SHON
Habitation	1.5m <sup>2</sup> par logement
Artisanat et industrie	1 place pour 10 employés et à minima 0,5 % de la SHON
Commerce	<p>1 place pour 10 employés pour les commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de SHON et à minima 0,5% de la SHON</p> <p>Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de place doit être défini en fonction des besoins du projet</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement créées pour les véhicules motorisés et deux roues doit être estimé en fonction des besoins de la construction.</p> <p>Les établissements scolaires doivent comprendre une place pour 8 à 12 élèves.</p>

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

### 13.1. Dispositions générales

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

**13.2. Dans les secteurs UHa et UHb**

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

**13.3. Dans les secteurs UHc et UHf**

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

**13.4. Dans le secteur UHd**

Il n'est pas exigé de surface minimum de pleine terre.

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

**13.5. Dans le secteur et UHe**

Il n'est pas exigé de surface minimum de pleine terre.

**13.6 : Dans le secteur UHp**

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

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

**13.7. Dispositions particulières**

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

Sont exclues de ce calcul les surfaces réservées au stationnement.

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

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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



### **1. LE RISQUE INNONDATION**

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

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

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

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

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

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

### **4. NUISANCES SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

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

de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements ;

du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;

de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit ;

de l'arrêté préfectoral n°2001-E-3529 du 14 décembre 2001 relatif au classement des voies bruyantes.

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

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

## **5. LES SITES POLLUES**

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

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

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

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

## **TITRE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**





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

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

Service régional de l'archéologie

98, rue de Charonne

75 011 PARIS

Tél 01 56 06 50 00

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

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

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

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



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

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

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

### **1. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES**

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

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

### **2. LES SECTEURS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES**

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

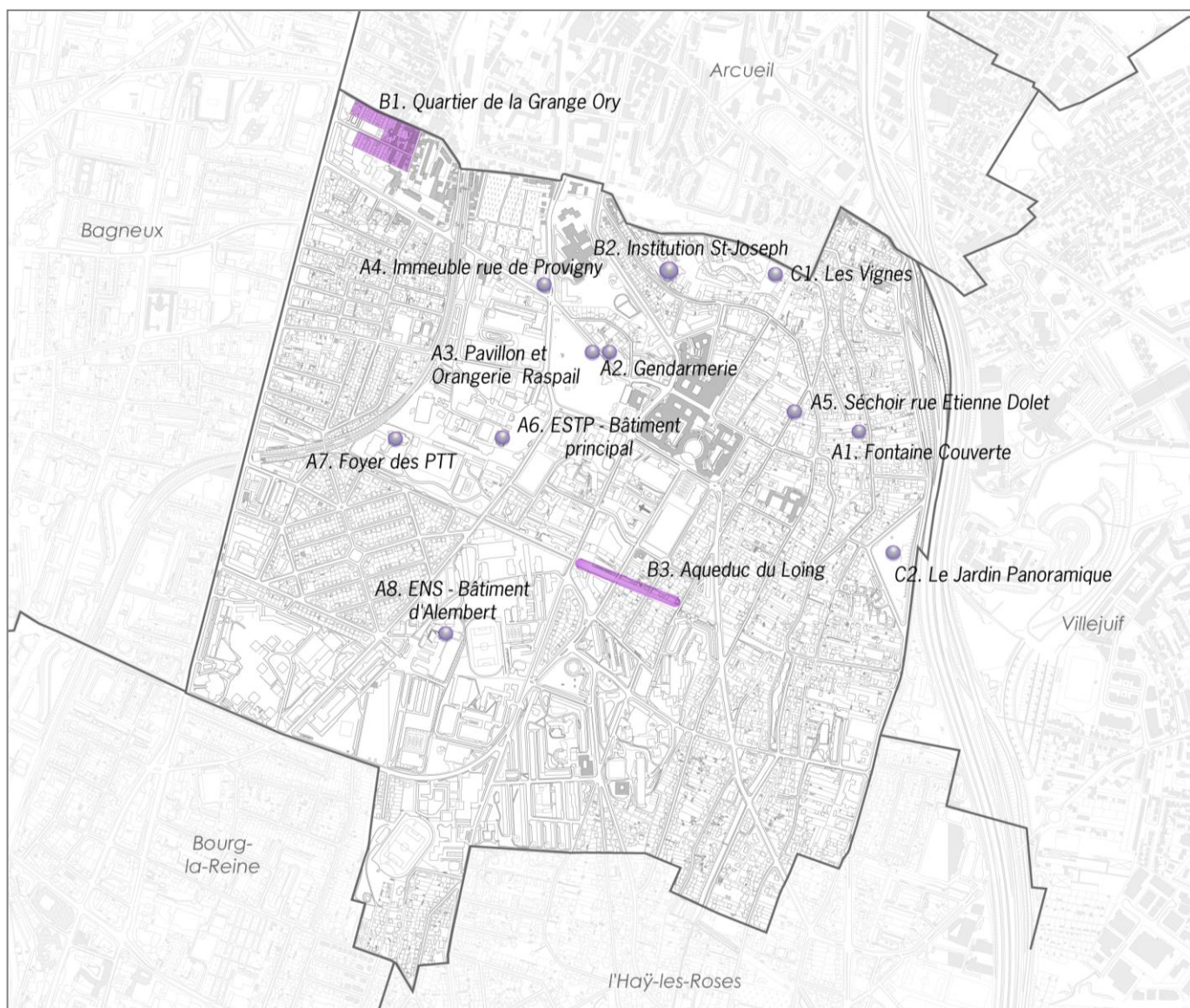
N°	Nom	Situation
B1	Le quartier de la Grange Ory	Quartier nord ouest de la ville
B2	Institution Saint-Joseph	Entre la rue de la Citadelle et la rue des Tournelles
B3	Aqueduc du Loing	Entre les avenues Camille Desmoulins et Etienne Dolet

### **3. LES ELEMENTS VEGETAUX REMARQUABLES**

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

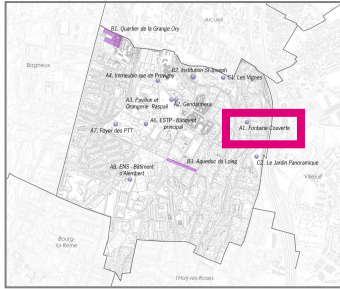
N°	Nom	Situation
C1	Les vignes	Rue de la Citadelle
C2	Le jardin panoramique	Secteur du Coteau

### **4. CARTE DE LOCALISATION**



## A1. FONTAINE COUVERTE

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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



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

### Enjeux urbain et paysager



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

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

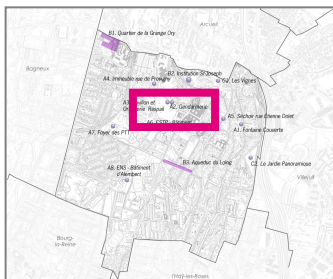
Cet élément du patrimoine vernaculaire est peu perceptible et est difficilement accessible

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## A2. GENDARMERIE

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



Le bâtiment de la gendarmerie, datant de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, présente des caractéristiques architecturales remarquables dont une façade Art Nouveau.



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

### Enjeux urbain et paysager



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

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

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

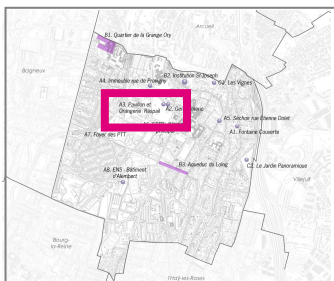
### Prescriptions architecturales et paysagères

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



### A3. PAVILLON ET ORANGERIE RASPAIL

#### Localisation



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

#### Contexte historique et architectural



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

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

#### Enjeux urbain et paysager



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

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

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



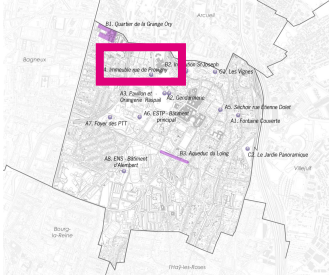
La végétation du parc Raspail offre un décor harmonieux en second plan.

#### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## A4. IMMEUBLE RUE DE PROVIGNY

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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

### Enjeux urbain et paysager



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

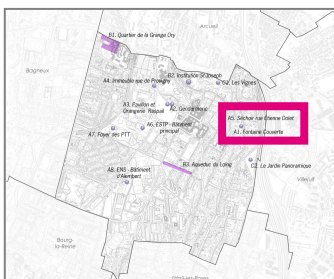
La construction compte 4 étages et accueille en rez-de-chaussée des commerces.

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## A5. SECHOIR RUE ETIENNE DOLET

### Localisation



Le séchoir est situé 95, rue Etienne Dolet.

### Contexte historique et architectural



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



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

### Enjeux urbain et paysager



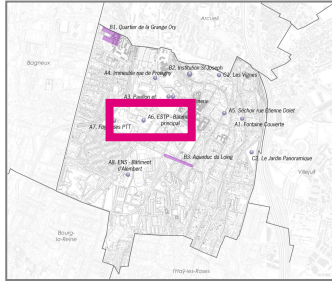
Le séchoir constitue un élément original du paysage urbain de la rue Etienne Dolet par sa hauteur. Les abords de la construction sont actuellement peu mis en valeur.

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## A6. ESTP – BATIMENT PRINCIPAL

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural

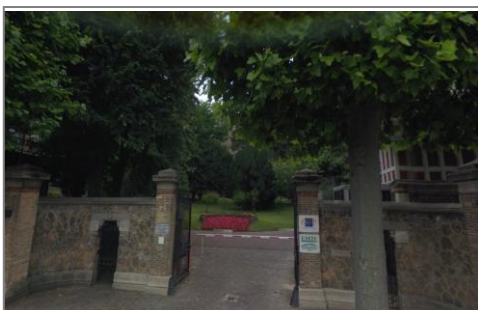


Le bâtiment principal de l'ESTP a été construit en 1903 par l'architecte Eugène Robinot. L'édifice, destiné à loger les élèves, présente des caractéristiques techniques et spatiales très novatrices pour l'époque (chambres individuelles avec eau et électricité...).



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

### Enjeux urbain et paysager



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

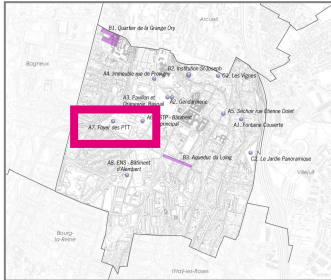
Le bâtiment principal de l'ESTP s'inscrit dans un ensemble de bâtiments dont la qualité architecturale a motivé l'inscription partielle à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. La fonction première de certains bâtiments était de présenter les différents matériaux de construction et leurs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

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## A7. FOYER DES PTT

### Localisation



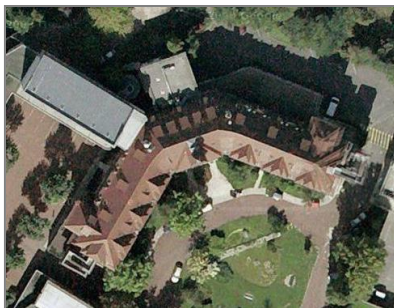
Le foyer des PTT est situé 36, avenue du Président Wilson

### Contexte historique et architectural



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

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



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

### Enjeux urbain et paysager



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

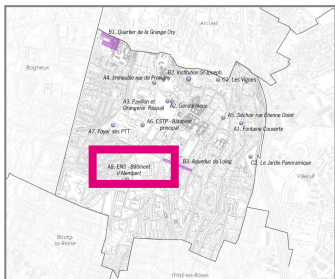
Le foyer des PTT accueille aujourd'hui un collège privé.

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## A8. ENS - BATIMENT D'ALEMBERT

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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

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



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

### Enjeux urbain et paysager



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

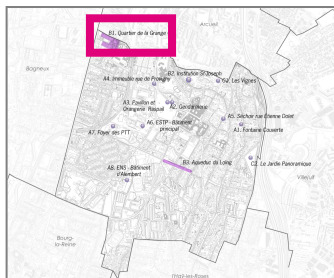
Ce bâtiment assez imposant est intégré dans un parc de grande envergure.

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## B1. QUARTIER DE LA GRANGE ORY

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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



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

Les encadrements de baies sont en calcaire.

### Enjeux urbain et paysager



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

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



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

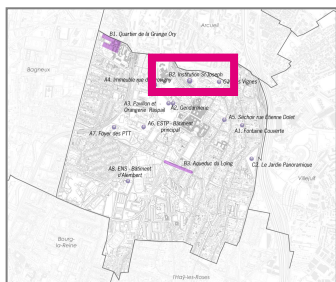
Les nouvelles constructions contrastent avec les bâtis existants, ce qui perturbe la lecture du paysage urbain.

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## B2. INSTITUTION SAINT-JOSEPH

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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

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

### Enjeux urbain et paysager



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

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

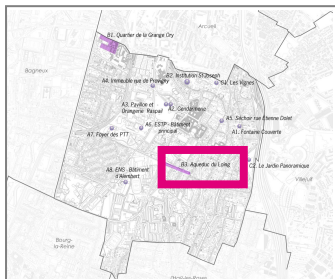
### Prescriptions architecturales et paysagères

- Préserver l'aspect architectural de cet ensemble



## B3. AQUEDUC DU LOING

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



L'aqueduc du Loing, construit au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, est un pont-siphon à plusieurs palliers. Seule la partie centrale de la construction est surélevée pour éviter le fond de la vallée de la Bièvre.



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

### Enjeux urbain et paysager



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



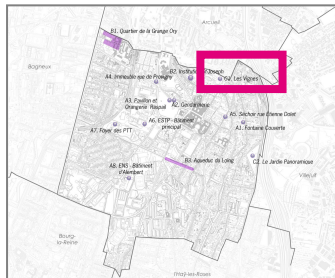
L'installation de serres sous 4 arches de l'aqueduc font de l'ensemble une composante essentielle du paysage urbain. L'aqueduc participe à la végétalisation du quartier. Prescriptions architecturales et paysagères

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## C1. LES VIGNES DE CACHAN

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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

### Enjeux urbain et paysager



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



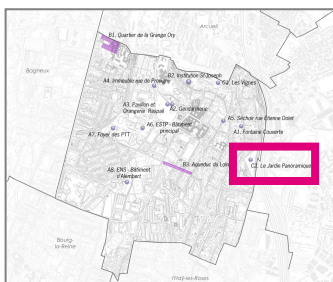
Les vignes, de même que les jardins privés et les sentiers qui desservent le secteur pavillonnaire, contribuent à donner à ce quartier une ambiance champêtre.

### Prescriptions architecturales et paysagères

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

## C2. LE JARDIN PANORAMIQUE

### Localisation



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

### Contexte historique et architectural



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



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

### Enjeux urbain et paysager



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

### Prescriptions architecturales et paysagères

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