

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 2.2 JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 7 NOVEMBRE 2017

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

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 15 FEVRIER 2022

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3



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

## **PREAMBULE**

---

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

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

# **PREMIERE PARTIE**

# **JUSTIFICATIONS**

---

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

---

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

## I-1 –TABLEAU DE SYNTHESE

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

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



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

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


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

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

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

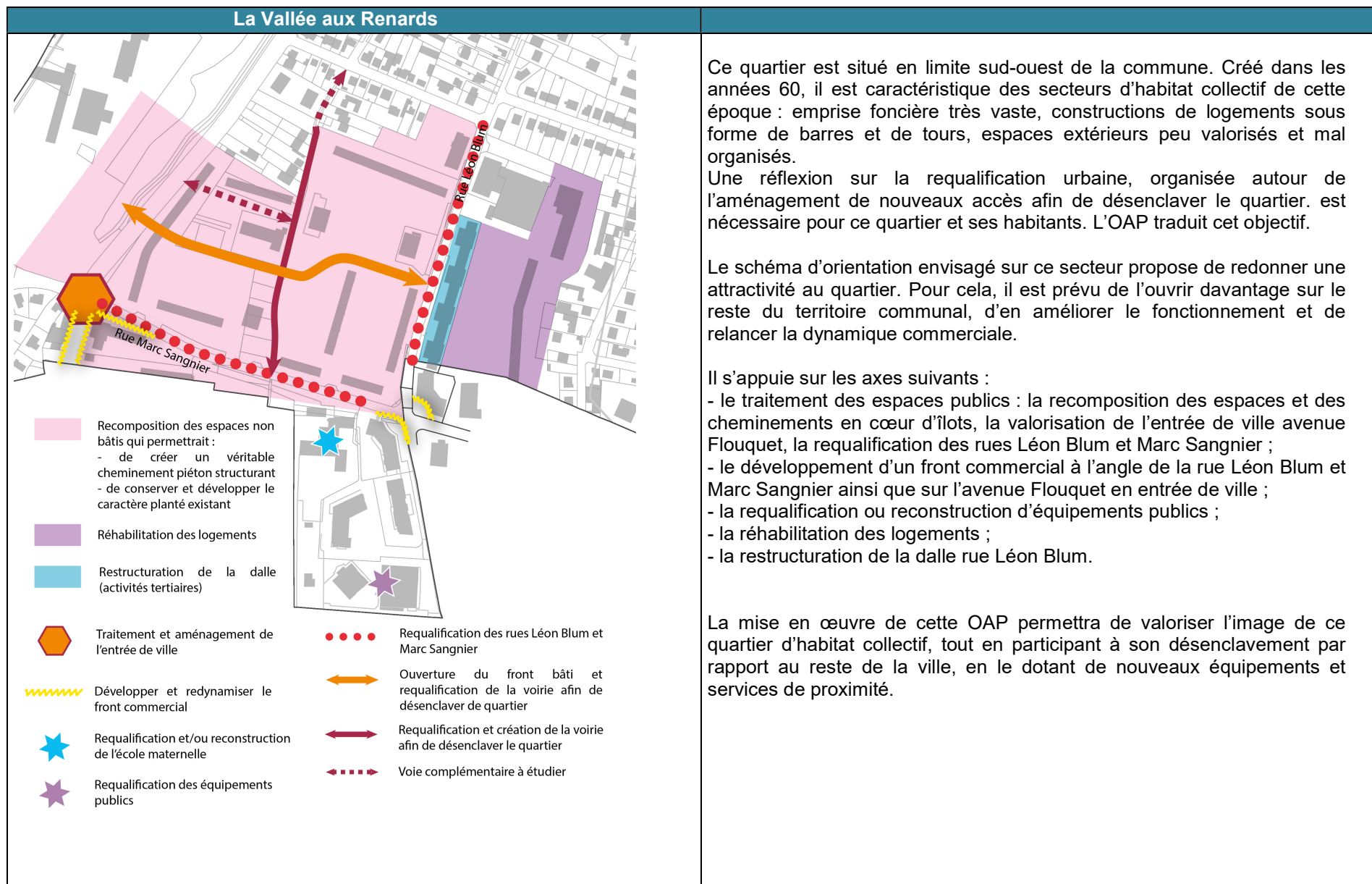
	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les OAP	Le zonage et le règlement
Dynamiser et susciter le développement économique	<p>Renforcer et développer la dynamique commerciale et économique de la ville, notamment de son centre étendu vers l'est</p> <p>Favoriser le développement, l'accueil et la diversification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


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

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

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





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

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Des secteurs de projet existants déjà engagés :

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

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

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

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

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

3. Des sites de projet de logements ponctuels :

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013.

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



Extrait carte SDRIF

### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

### Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**  
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

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

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

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

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

### **PRISE EN COMPTE :**

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

Pour le secteur à l'extrémité Est :

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

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

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

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



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

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

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

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

#### **PRISE EN COMPTE :**

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

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

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

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

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

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

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

*Le SDRIF indique que ces espaces doivent être préservés :*

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

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

### **PRISE EN COMPTE :**

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

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

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

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

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

Les trois grands objectifs sont :

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

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

## ➤ Le Programme Local de l'Habitat

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

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

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

### • PRISE EN COMPTE :

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

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

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

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

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

### 2. L'accueil des gens du voyage

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

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

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

Au regard des objectifs définis par le schéma, la commune de l'Haÿ-les-Roses a déjà identifié un terrain d'accueil pour les gens du voyage, dont la superficie permettrait d'accueillir 13 emplacements de 150 m<sup>2</sup> soit 1 950 m<sup>2</sup>. Ce terrain a été classé en zone UL (zone d'équipements) et bénéficie d'un emplacement réservé indicatif à ce titre.

### 3. Activités commerciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ➤ Les contraintes liées à l'environnement

### 1. Bruits aux abords des infrastructures de transport terrestre

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

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

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

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

### 3. Prévention des risques naturels

#### *Inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain*

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

#### *Mouvements de terrain*

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

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

## ➤ Servitudes d'utilité publique

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

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

## ➤ Eaux et milieux aquatiques

### 1. Assainissement

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

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

### 2. Le SDAGE

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

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

### 3. Le SAGE



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

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

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

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

---

## Introduction

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

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

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

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

## Présentation des zones

### La zone UA :

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

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

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

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

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

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

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

#### La zone UB :

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

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

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

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

#### La zone UC :

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

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

#### La zone UD :

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

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

Le dispositif réglementaire a été ajusté dans les zones UD afin de mieux correspondre avec l'identité urbaine de ces quartiers. Pour autant, il ne s'agit pas de quartiers figés. Des possibilités d'évolution existent. De nouvelles constructions pourront y être réalisées. La taille moyenne des terrains est de 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol moyenne constatée et le règlement permettent une densification qui autorise une emprise de 40% et une hauteur qui correspond à R+1+C.

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

#### La zone UF :

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

### La zone UG :

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

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

### La zone UL :

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

### La zone UP :

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

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

### La zone N :

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

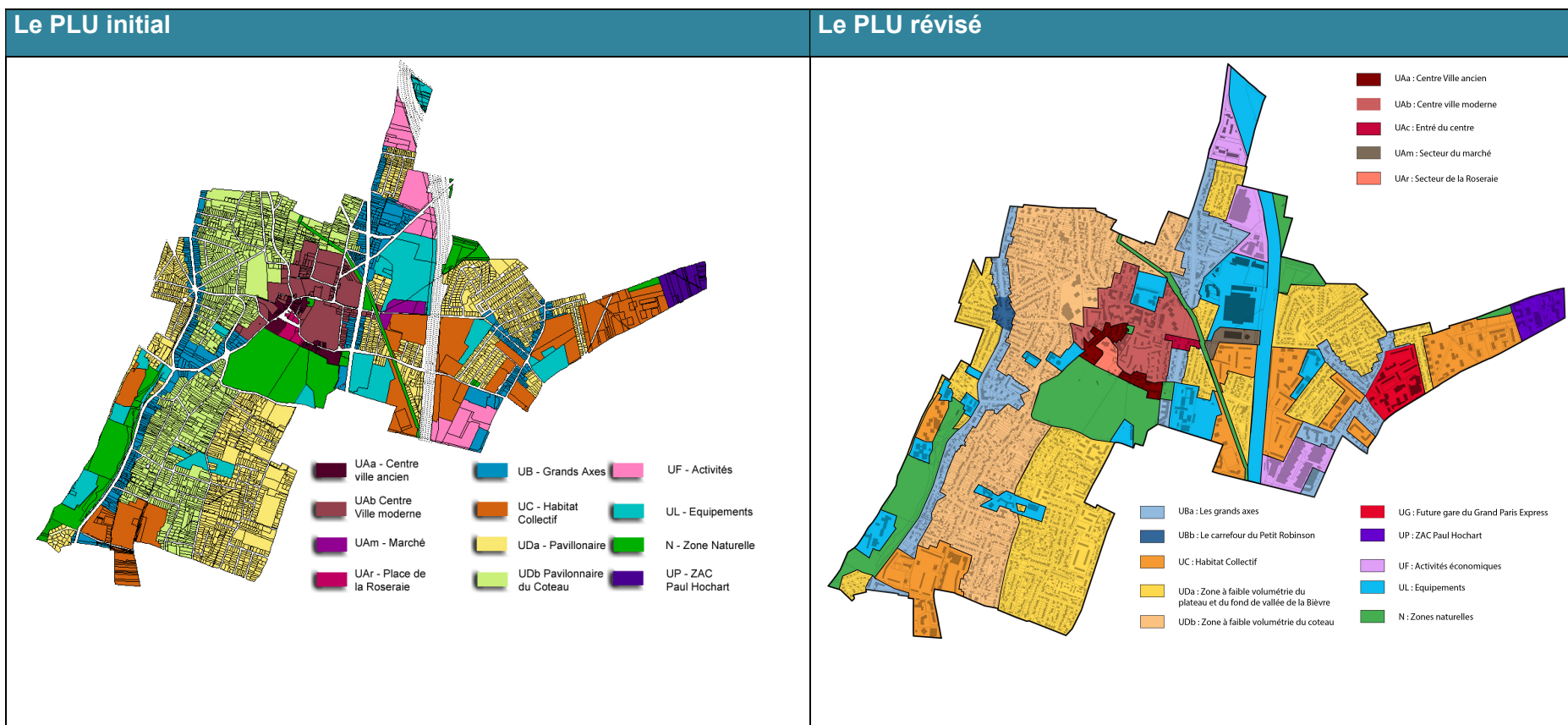
- à la Roseraie et son parc,
- au parc de la vallée de la Bièvre,
- à la future coulée verte départementale,
- aux jardins familiaux,
- aux différents parcs paysagés répartis sur le territoire communal (square Baudin, etc)..

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

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

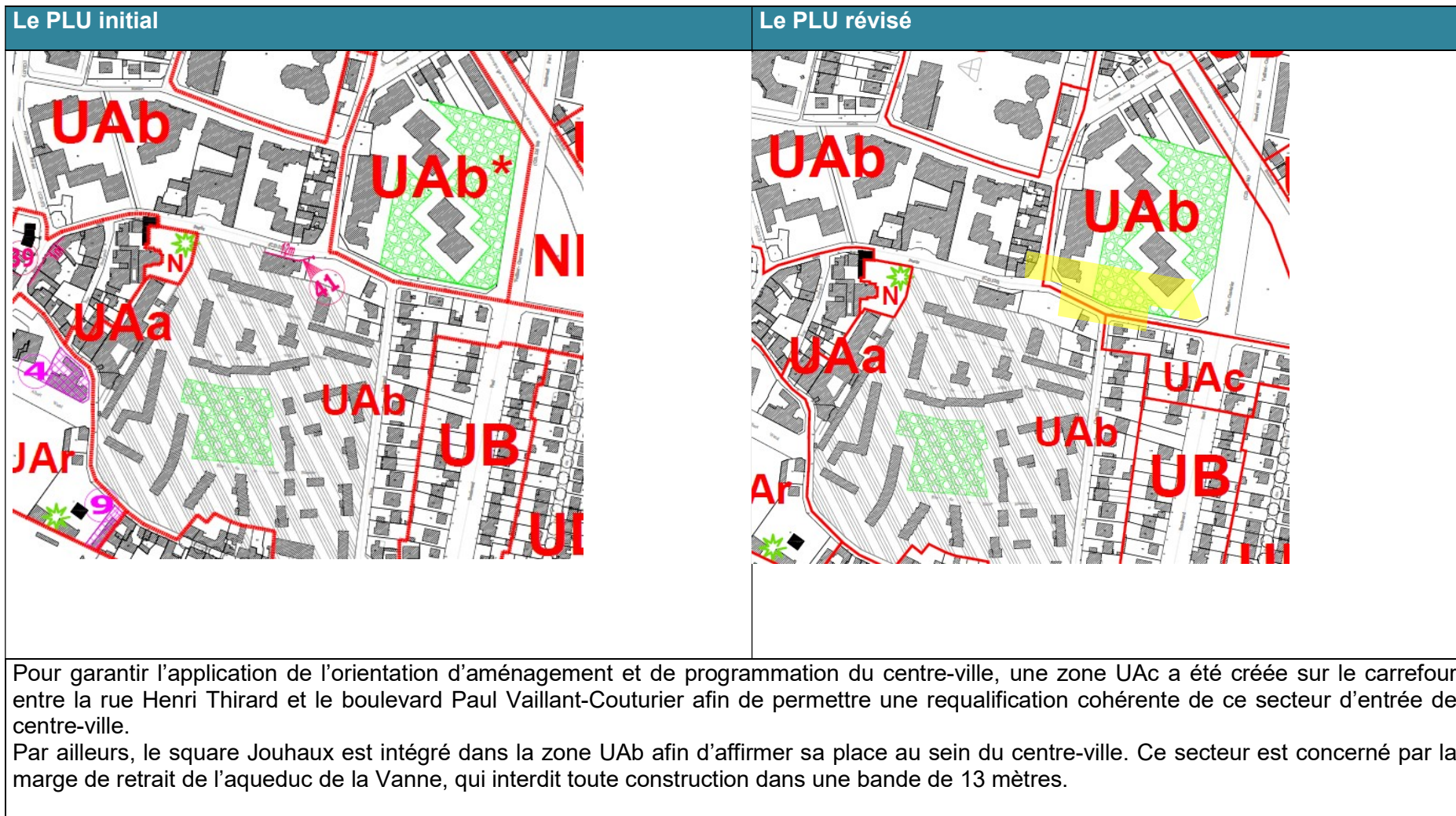
Toutefois, sont autorisées dans les secteurs Nb, les constructions d'intérêt général de faible importance dans la mesure où elles sont liées à l'exploitation et au fonctionnement des infrastructures publiques (aqueduc et bassin de rétention le long de la Bièvre) et qu'elles s'insèrent harmonieusement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

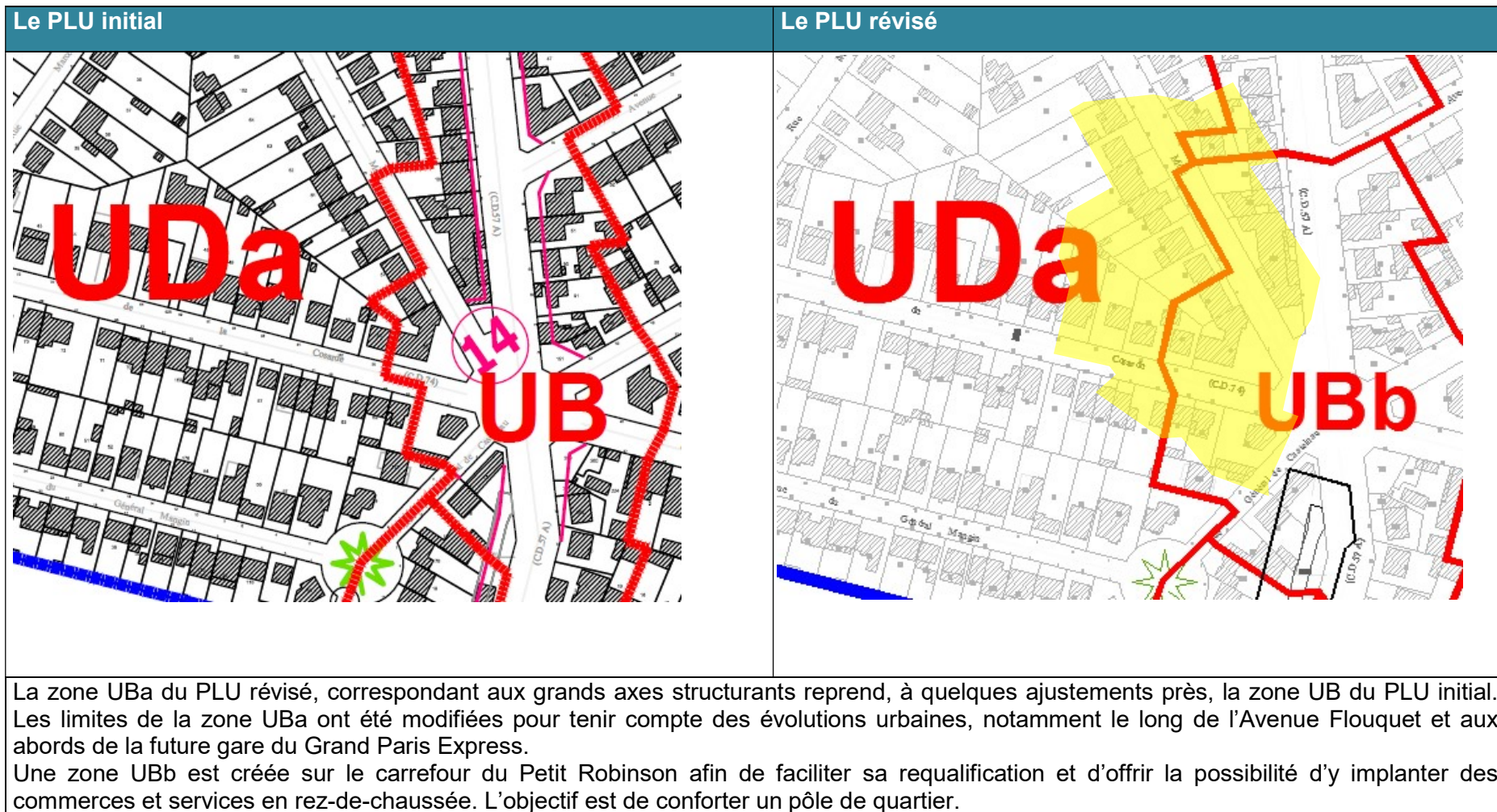
## II-1 –ÉVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

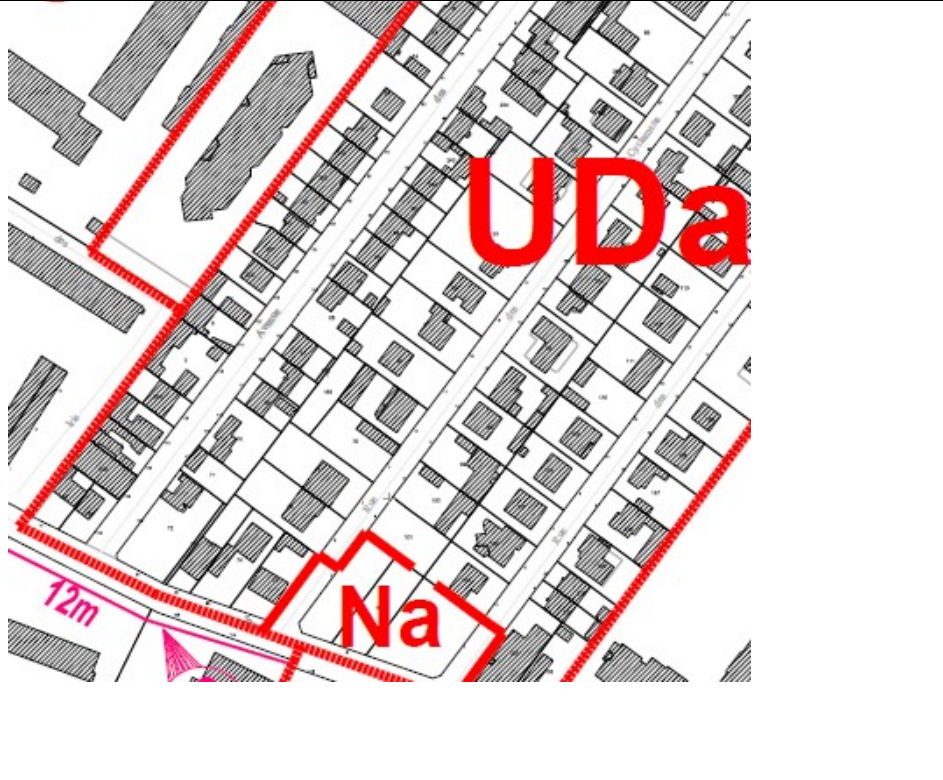
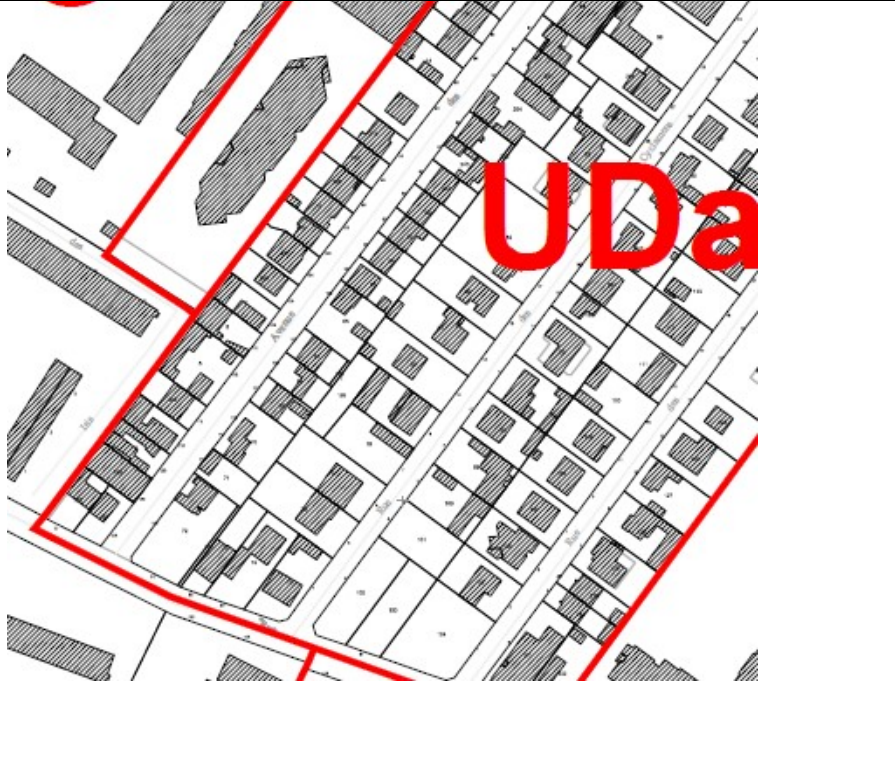


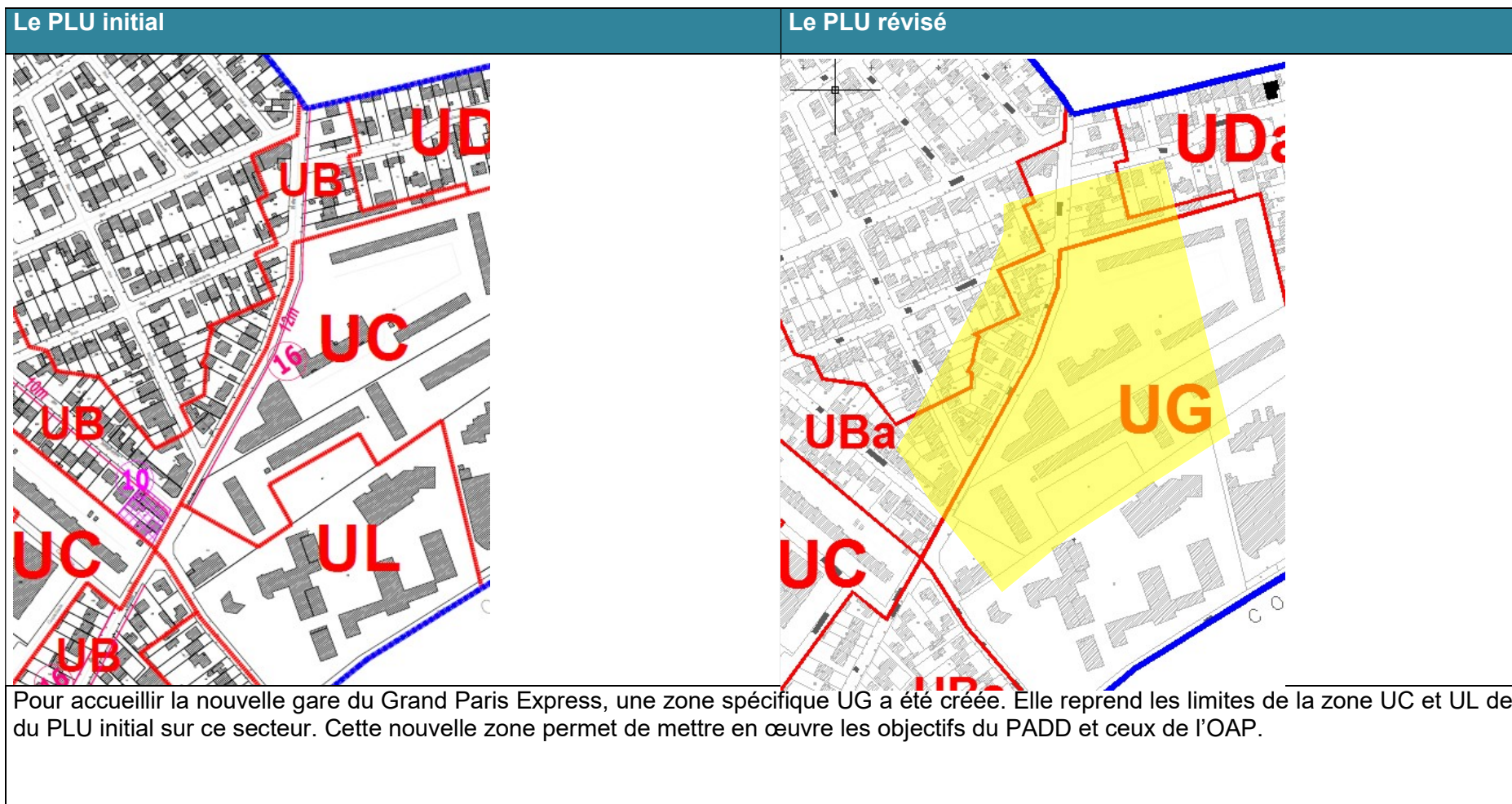
La délimitation des zones du PLU traduit la démarche de projet portée par le PADD. La comparaison avec le zonage du PLU adopté en 2007 et modifié en 2010 montre bien cette évolution, même si les grandes lignes de ce document sont maintenues. Les évolutions du zonage sont présentées dans la suite du document.







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



## **II-2 –RÈGLEMENT DES ZONES**

---

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

#### **La structure générale du règlement :**

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

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

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

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

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

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

#### **Articles 1 et 2 :**

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

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

### **Evolutions par rapport aux dispositions du PLU initial :**

Seule la règle imposant au moins 33% de logements sociaux pour tout projet comportant plus de deux logements et dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 700 m<sup>2</sup> est supprimée en toutes zones. Ce dispositif est contraignant dans la mesure où il s'impose à chaque permis et de fait ne permet pas de développer une mixité sociale sur l'ensemble du territoire. Par ailleurs, il favorise la multiplication de petits programmes inférieurs à 700m<sup>2</sup> de surface de plancher qui de fait ne présentent aucun logement social.

#### **Article 3 :**

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

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

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

--	--

**Article 4 :**

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

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



### Article 5 :

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

#### **Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

### Article 6 :

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

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

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

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

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

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

#### **Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

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

### **Evolutions apportées par la modification simplifiée n°1.**

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

### **Evolutions apportées par la modification simplifiée n°2.**

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

### **Evolutions apportées par la modification n°1 du PLU.**

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

### **Evolutions apportées par la modification simplifiée n°3 du PLU.**

La modification simplifiée n°3 vient modifier la règle applicable pour le secteur UBd (retrait des constructions de 2 m au lieu de 4m par rapport aux voies nouvelles – dans la zone UBd, implantation des façades à 2m minimum de l'alignement au lieu d'une implantation dans une bande comprise entre 2 et 5m)

### **Article 7 :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

**Evolutions apportées par la modification simplifiée n°1**

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

**Evolutions apportées par la modification simplifiée n°2**

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

**Evolutions apportées par la modification.**

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

**Article 8 :**

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

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

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

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

**Evolutions par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

**Evolutions apportées par la modification simplifiée**

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

**Evolutions apportées par la modification.**

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

### **Article 9 :**

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

#### **Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

### **Article 10 :**

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

#### **Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

#### **Evolutions apportées par la modification du PLU :**

Dans les zones faisant l'objet d'opération d'aménagement, l'application des règles actuelles de hauteur fait émerger des projets qui présentent une certaine compacité des constructions au sol. Les études montrent qu'une augmentation des hauteurs sur certaines constructions

permettrait « d'aérer » la forme urbaine et d'augmenter ainsi l'espace libre au sol, rendant plus qualitatif les projets et permettant de dégager davantage de pleine terre et de favoriser l'émergence d'îlots de fraîcheur. Dans les secteurs où l'aménagement est d'initiative publique (ZAC Paul Hochart – zone UP du PLU, future ZAC Lallier Gare – zone UG du PLU et concession Locarno – zone UAm du PLU) il est donc proposé de modifier les articles 10 pour permettre, sans augmenter la surface de plancher de la programmation de logements et donc la densité prévue dans les projets, un épannelage des hauteurs plus important. Il a été retenu une hauteur maximale de 33m (R+9) en zone UG et UP et de 30m (R+8) en zone UAm. En outre, il est donné la possibilité d'édifier deux bâtiments de grande hauteur 54m (R+16) en zone UP.

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

### **Evolutions apportées par la modification simplifiée n°3**

Dans la zone UG, d'une manière similaire à la zone UP (ZAC Paul Hochart) qui présente des caractéristiques urbaines identiques, il est donné la possibilité d'édifier un bâtiment de grande hauteur d'une hauteur maximale de 51m (R+15).

### **Article 11 :**

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

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

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

### **Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

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

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

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

### **Evolution apportée par la modification simplifiée n°2**

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

### **Evolution apportée par la modification n°1**

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

### **Article 12 :**

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

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

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

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

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

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

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

### **Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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

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

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

### **Evolutions apportées par la modification simplifiée :**

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

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

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

### **Evolutions apportées par la modification :**

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

### **Article 13 :**

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

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

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

**Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

L'écriture générale de la règle est conservée.

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

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

**Article 14 :**

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

**Evolution par rapport aux dispositions du PLU initial :**

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



## Les dispositions particulières des différentes zones

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

### ZONE UA

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

<p><b>UA 7</b> Implantation par rapport aux limites</p>	<p><b>Règles générales :</b></p> <p><b><u>Secteur UAa</u></b></p> <p>La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. Au-delà, les constructions pourront être réalisées en retrait en respectant les dispositions prévues au 7-3.</p> <p><b>Sur les limites formant fond de parcelle</b>, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de l'amélioration de l'habitat à condition que le pignon après travaux n'excède pas une hauteur de 3 m.</p> <p><b><u>Secteurs UAb et UAc</u></b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p><b>Sur les limites formant fond de parcelle</b>, les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues au 7-3. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 m. Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.</p> <p><b><u>Secteur UAr et UAm</u></b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales ou en retrait des limites latérales. Lorsqu'elles s'implantent en retrait, les constructions doivent respecter les dispositions figurant au 7-3.</p> <p>En UAr, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie, devront s'implanter à au moins 5 mètres de la limite.</p>	<p>En UAa, les constructions s'implantent majoritairement sur limites. La volonté est de conserver les caractéristiques de composition urbaine du tissu ancien et notamment un front bâti. Pour les constructions situées à l'arrière des éléments constitutifs du front bâti, il est possible de s'implanter en retrait.</p> <p>En UAb et UAc, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait. La volonté est d'autoriser une certaine diversité, afin de conserver les caractéristiques de composition urbaine du centre-ville.</p> <p>En UAa, UAb et UAc, les dispositions concernant les limites formant fond de parcelle sont justifiées par la volonté de protéger les cœurs d'îlots.</p> <p>En UAm et UAr, pour ne pas faire obstacle à la mise en œuvre des projets d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter sur les limites ou en retrait des limites.</p> <p>En zone UAr toutefois, une disposition particulière a été instaurée afin de protéger les vues sur la Roseraie. A ce titre, les constructions situées en limite séparative avec la Roseraie devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite, avec une limitation forte des hauteurs.</p>	<p>Le fond de la règle est maintenu.</p> <p>Le secteur UAc est créé. Il reprend les dispositions du secteur UAb.</p> <p>En zone UAm, les mesures de retrait ont été réduites pour permettre un épannelage plus large des hauteurs des constructions.</p>
-------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

## ZONE UB

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

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

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

## ZONE UC

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



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

## ZONE UD

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

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

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
<p><b>UD 9</b> Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est fixée à : UDa : 40% UDb : - 40% pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m<sup>2</sup>. - 30% pour les unités foncières supérieures à 300m<sup>2</sup>.</p>	<p>La différence entre ces emprises au sol est justifiée par le caractère particulièrement paysagé de la zone UDb. La volonté est de préserver une densité faible sur les coteaux, en limitant l'emprise au sol des constructions. Cette règle est également justifiée par la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Dans la zone UDb, il est donné un peu plus de souplesse au niveau de l'emprise au sol pour les terrains d'une superficie jusqu'à 300m<sup>2</sup>. Cette évolution permet de donner une plus grande constructibilité pour les petits terrains. Elle permet de réajuster le dispositif qui s'avérait trop contraignant pour les petits terrains.</p>	<p>La règle d'emprise au sol a été déclinée dans le secteur UDb en fonction de la superficie des unités foncières.</p>
<p><b>UD 10</b> Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions : Hauteur façade ou de l'acrotère : 7 m Hauteur faîtage : 10 m</p>	<p>L'objectif de cette règle est de permettre une plus grande diversité des formes de toitures (toitures à pente, toitures terrasse). La règle de hauteur de façade est ajustée pour être mise en cohérence avec la hauteur fixée au faîtage de la construction. L'ajustement des règles de hauteur a pour objectif de garantir une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain de ces quartiers. La volonté est de privilégier la qualité du cadre de vie, d'assurer au mieux la qualité d'insertion des nouvelles constructions dans ces quartiers. Ces secteurs de la commune, s'ils peuvent se densifier, n'ont pas vocation à accueillir une part importante de nouvelles constructions. Le PLU prévoit la mise en œuvre de projets d'ensemble pour d'autres sites en cohérence avec les enjeux supra communaux et métropolitains.</p>	<p>La hauteur au faîtage des constructions a été maintenue, tandis que la hauteur de façade ou de l'acrotère a été diminuée de 9 à 7 mètres.</p>

## ZONE UF

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

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

## ZONE UG

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

	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au PLU initial
	Pas de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.		
<b>UG 9</b> Emprise au sol	Non réglementé.		
<b>UG 10</b> Hauteur	Hauteur maximale de 33m (R+9) Dans l'objectif d'améliorer l'éclairage des logements et réaliser un bâtiment signal, il sera admis la construction d'un bâtiment présentant une hauteur plus importante limitée à R+15 avec une hauteur maximale de 51m hors édicules techniques et éléments de couronnement.	La modification du PLU adapte les hauteurs pour permettre un épannelage des hauteurs plus large (R+3 à R+9) afin de libérer plus d'espace libre au sol et d'espace de pleine terre favorisant la création d'îlots de fraîcheur et pour permettre d'aérer les formes urbaines souvent trop compacte.	La modification simplifiée n°3 permet l'édification d'un bâtiment signal (R+15)



## ZONE UL

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

## ZONE UP

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

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

## ZONE N

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

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

## **II-3 –AUTRES LIMITATIONS**

---

### ***II -3 1 Les emplacements réservés***

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

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

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

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

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

Les autres emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DES EMPRISES ROUTIÈRES

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



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

### ***Les évolutions par rapport au PLU initial***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DEUXIEME PARTIE**

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

---

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

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

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

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

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

---

**Le PADD s'organise autour de trois objectifs :**

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

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

---

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

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

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

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

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

### **Axe 1 : favoriser le parcours résidentiel des L'Haÿssiens**

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



## **Axe 2 : soutenir la rénovation du parc de logements**

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

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

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

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

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

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

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

## **Axe 6 : favoriser l'attractivité du centre-ville**

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Axe 4 : prendre en compte les risques et nuisances**

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

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

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

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

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

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

---

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

#### **Axe 1 : Relier le territoire aux pôles alentours**

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

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

## **Axe 2 : Répondre aux besoins en logements spécifiques**

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

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

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

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

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

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

---

## LE GRAND CENTRE-VILLE

---

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

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

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

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

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

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

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

## **LE QUARTIER « ENTRÉE DE VILLE / PAUL HOCHART »**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **LA VALLÉE AUX RENARDS**

---

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

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

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

## **LA FUTURE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS**

---

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

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

## **III – LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les terrains jouxtant la Bièvre et l'aqueduc de la Vanne sont soumis à des règles strictes de constructibilité, à travers un zonage spécifique (\*): article 6 de la zone UD : aucune construction (mises à part les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>) ne sera autorisée à moins de 10 mètres des limites de ces deux éléments naturels et paysagés. Le zonage a pour objet de donner plus de respiration à ces promenades. Par ailleurs, les dispositions de l'article 13 imposent de conserver des zones de pleine terre nécessaires pour l'infiltration des eaux pluviales.

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

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

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

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

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

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

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

## **LES INDICATEURS DE SUIVI**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

