TERRITOIRE VALLEE SUD - GRAND PARIS

VILLE DE CHÂTILLON

Note de synthèse

Plan local d'urbanisme de Châtillon

Modification n° 3

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal : 23/12/15

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 30/01/18

Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 26/03/19

Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil de Territoire : 24/02/20

Vallée Sud
Grand Paris

VILLE DE CHÂTILLON

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE 5

2. CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 7

2.1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme en vigueur 8

2.2. Cadre réglementaire de la modification de droit commun 9

2.2.1. Champ d'application de la procédure de révision du PLU 9
2.2.2. Champ d'application de la procédure de modification du PLU..... 9
2.2.3. Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU 9
2.2.4. Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU 9

2.3. Déroulement de la procédure engagée 10

3. OBJET, JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION 13

Préambule 14

3.1. Modification de la pièce 3.0 OAP « Ilots des Arues » 15

3.1.1 Objet de la modification 15
3.1.2 Justifications de la modification 17
3.1.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement 17

3.2. Modification de la pièce 4.1 Règlement – Prescriptions écrites – Titre I Dispositions applicables aux zones urbaines..... 18

3.2.1. Objet de la modification 18
3.2.2. Justifications de la modification 18
3.2.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement 19

3.3. Modification de la pièce 4.2 Règlement – Document graphique 20

3.3.1. Objet de la modification 20
3.3.2. Justifications de la modification 21
3.3.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement 23

3.4. Modification de la pièce 1.2 Rapport de Présentation – Tome 2 23

3.4.1. Objet de la modification 23
3.4.2. Justifications de la modification 23
3.4.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement 23

3.5. Modification de la pièce 4.1 Le Règlement – Prescriptions écrites – Titre II Définitions..... 24

3.5.1. Objet de la modification 24
3.5.2. Justifications de la modification 24
3.5.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement 24

SOMMAIRE

3.6. Modification de la pièce 5.2 Annexes « Autres » 25

3.6.1. Objet de la modification 25
3.6.2. Justifications de la modification 25
3.6.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement 25

4. FICHES TECHNIQUES MODIFICATIVES DU PLU 26

4.1. Modification de la pièce 3.0 OAP des Arues 27

4.2. Modification de la pièce 4.1 Règlement - prescriptions écrites – zone UF 31

4.3. Modification de la pièce 4.1 Règlement - prescriptions écrites – zone UB 47

4.4. Modification de la pièce 4.2 Règlement - document graphique 49

4.4.1. Représentation graphique actuelle 49
4.4.2. Représentation graphique proposée 50

4.5. Modification de la pièce 1.2 Rapport de Présentation – tome 2 51

4.6. Modification de la pièce 4.1 Règlement - prescriptions écrites – Titre II Définitions 60

4.7. Modification de la pièce 5.2 Annexes autres 60

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

D'une superficie de **292 hectares** (en comptant les emprises SNCF), la commune de Châtillon est située sur le versant du plateau de Meudon-Châtillon, à un peu plus de 3km de Paris.

Le territoire communal est enserré entre les communes de Montrouge, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Clamart et Malakoff. L'ensemble constitue un **tissu urbanisé en totalité**.

Avec **37 159 habitants en 2015** (dernier chiffre officiel du recensement INSEE en vigueur au 1er janvier 2018), Châtillon est aujourd'hui une **commune attractive à la fois pour les ménages et pour les entreprises**. Cela s'explique en partie par l'excellente accessibilité du territoire, situé aux portes de Paris, qui sera encore améliorée par la création d'une **gare du Grand Paris, dont la livraison est prévue fin 2022**.

La ville bénéficie d'une situation remarquable et prégnante au sein des dynamiques métropolitaines. **Châtillon fait partie du territoire Vallée Sud – Grand Paris, structure intercommunale créée le 1er janvier 2016** dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Ce territoire est issu de la fusion des communautés d'agglomération des Hauts-de-Bièvre et de Sud-de-Seine, ainsi que de la communauté de communes de Châtillon-Montrouge. D'une superficie de 47 km², il accueille environ 395 800 habitants et 149 140 emplois.

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris est compétent pour conduire cette procédure de modification de droit commun.

2. CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

2.1. Historique des procédures relatives au document d'urbanisme en vigueur

Le 25 juin 2014, la Ville a engagé la révision de son PLU par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de 18 mois d'études et de concertation avec la population, le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 décembre 2015.

Châtillon fait partie depuis le 1er janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris. Cet établissement a été créé par décret n°2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris qui en a fixé le périmètre.

Vallée Sud – Grand Paris exerce depuis le 1er janvier 2016 en lieu et place des communes membres les compétences en matière de PLU.

En 2017, la commune a demandé à l'EPT Vallée Sud – Grand Paris d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU. La modification simplifiée n° 1 du PLU a été prescrite par l'arrêté n° A 63/2017 du 12 septembre 2017.
La modification simplifiée n° 1 avait pour objet :

1. De préciser, au sein de l'article 2 de la zone UD, le souhait de la commune de déroger à l'article R151-21 du code de l'urbanisme dans le but de permettre les constructions de nouvelles habitations de type pavillonnaire et d'éviter ainsi la construction de logements collectifs en mettant en œuvre, en autres, les modulations des emprises au sol en fonction de la taille des terrains.
2. De mettre en cohérence le règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Arues dans la zone UFc en modifiant l'article 10 afin de permettre des hauteurs maximales alignées sur celles permises dans l'opération Eco-Campus. De permettre des hauteurs sans prospects sur la rue Perrotin ainsi qu'à l'angle de l'avenue de la République sur une distance de 30 mètres maximum.

La modification simplifiée n° 1 a été approuvée par la délibération n° CT05/2018 du Conseil de Territoire du 30 janvier 2018.

Par courrier du 20 novembre 2017, la commune a demandé à l'EPT Vallée Sud – Grand Paris d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU. La modification simplifiée n° 2 du PLU a été prescrite par l'arrêté n° A 50/2018 du 16 novembre 2018.
La modification simplifiée n° 2 avait pour objet :

- De corriger une erreur matérielle en excluant de la destination « bureaux » les définitions *« médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales »* et en les incluant à la destination « Services publics ou d'intérêt collectif » ;
- De corriger une erreur matérielle relative à la rédaction de l'article UL 6-1 ;
- De réduire l'emplacement réservé n° 3 destiné à l'implantation d'un équipement ;
- D'inclure dans les annexes du PLU :
    - la servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise de risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,
    - la délibération du 12/04/2017 modifiant la délibération sur le droit de préemption sur fonds artisanaux, et commerciaux.

La modification simplifiée n° 2 a été approuvée par la délibération n° CT 2019/023 du Conseil de Territoire du 26 mars 2019.

2.2. Cadre réglementaire de la modification de droit commun

2.2.1. Champ d'application de la procédure de révision du PLU

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2.2.2. Champ d'application de la procédure de modification du PLU

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2.2.3. Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure engagée ayant pour conséquence la diminution des droits à construire sur un secteur précis dans la zone d'activités des Arues, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

2.2.4. Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2.3. Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification est régie par les articles les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification. Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'engagement de la procédure de modification n° 3 du PLU de Châtillon par l'arrêté n° A 48/2019 du 12 septembre 2019.

En date du 10 octobre 2019, Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet a également été notifié à Monsieur le Maire de Châtillon.

Par l'arrêté n° A 52/2019 du 3 octobre 2019, Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 octobre 2019 au 22 novembre 2019.

Plusieurs mesures de publicité préalables ont été effectuées pour informer les habitants de cette enquête publique :

- Affichage de l'avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sur tous les panneaux municipaux de la Ville de Châtillon du 8 octobre au 26 novembre 2019 et au siège social et administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris du 9 octobre au 25 novembre 2019, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Insertion de cet avis dans les journaux *Le Parisien* Edition 92 et *Les Echos* le 9 octobre et le 30 octobre 2019 ;
- Insertion de cet avis sur un site internet dédié et via un lien depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Châtillon.

Le public a pu consulter le dossier :

- Sur un site internet dédié ou via un lien vers ce site depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Châtillon ;
- Depuis un poste informatique mis à disposition du public au Service Urbanisme de Châtillon situé au Centre administratif de la Ville ;
- au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon durant les horaires d'ouverture et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le public a pu faire des observations sur le dossier soumis à enquête publique :

- Sur le registre dématérialisé hébergé sur un site internet dédié et via un lien depuis les sites internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris et de la Ville de Châtillon ;
- Sur un registre papier ouvert au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon ;
- Par courrier postal à l'attention du Commissaire Enquêteur ;
- Par courriel à une adresse mail dédiée.

Le Commissaire Enquêteur a tenu des permanences les jeudi 24 octobre, jeudi 7 novembre,

mercredi 13 novembre et vendredi 22 novembre 2019.

Durant l'enquête publique, le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public au Centre administratif de Châtillon, au Service Urbanisme et sur le site internet dédié à l'enquête publique.

Des observations ont été formulées par les Châtillonnais sur le registre dématérialisé et sur le registre papier.

Les personnes publiques associées suivantes ont émis un avis sur la modification n° 3 du PLU de Châtillon :

- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine a émis un avis favorable au projet de modification ;
- Le Président du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) a indiqué que le projet de modification n'appelait pas d'observations particulières concernant ses installations et a attiré l'attention de l'EPT sur le fait que l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau pourrait être nécessaire afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie ;
- Monsieur le Maire de Châtillon a émis un avis favorable au projet de modification ;
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a noté avec satisfaction que le projet de modification s'inscrivait dans la continuité de ses échanges avec la Ville, l'EPT et le Préfet de Région et a émis un avis favorable au projet de modification.

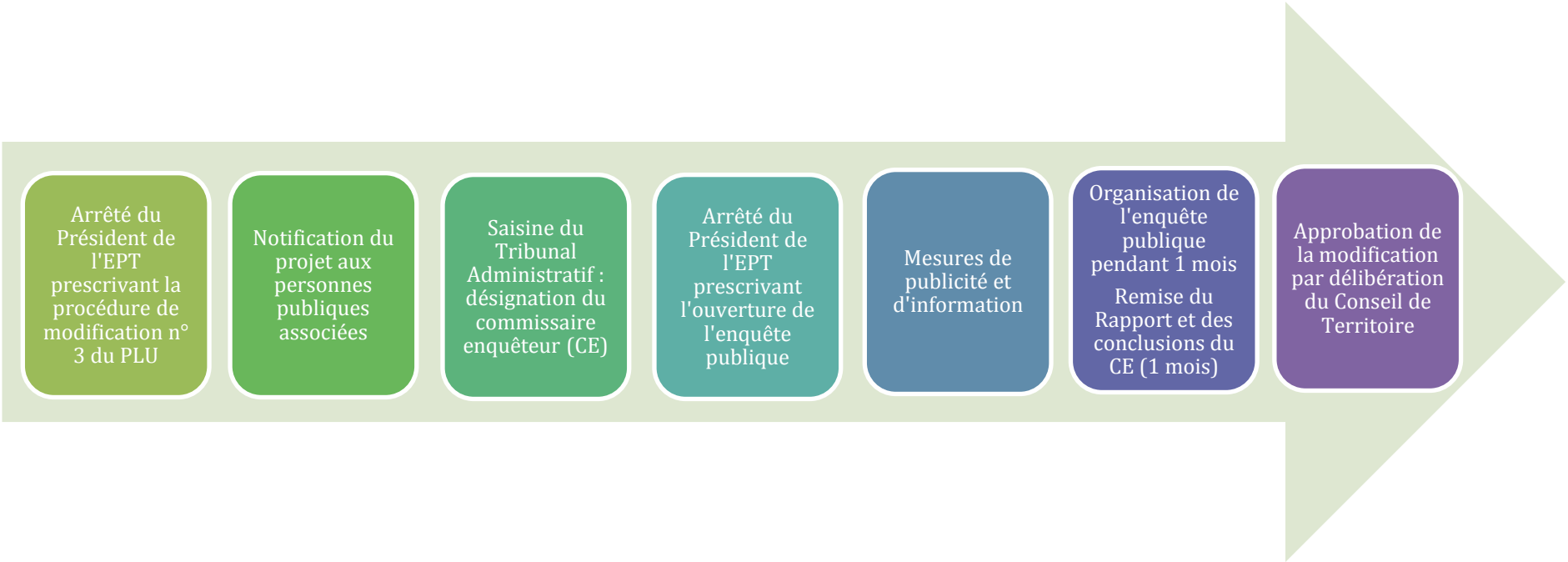
Les observations des Châtillonnais ont été retranscrites par le Commissaire Enquêteur dans son procès-verbal de synthèse transmis à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête publique, le 26 novembre 2019. L'EPT Vallée Sud - Grand Paris et la Ville y ont répondu dans le mémoire en réponse qui a été adressé au Commissaire Enquêteur, le 13 novembre 2019.

Tenant compte de ces remarques et avis ainsi que du mémoire en réponse, le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 20 décembre 2019. Il donne un avis favorable sur le projet de modification n° 3 du PLU de Châtillon.

Les résultats de l'enquête publique justifient d'apporter les ajustements suivants au projet de modification n° 3 du PLU de Châtillon :

- Dans le préambule de la zone UF : une erreur matérielle concernant le nombre de sous-zone dans la zone UF a été relevée, elle est corrigée.
- A l'article UF6-1, il a été relevé que la règle n'était pas harmonisée en imposant tantôt une distance minimale, tantôt une distance maximale. Cette erreur matérielle est corrigée en imposant une distance minimale.
- A l'article UF 6-1-4 : il a été relevé que la règle relative à la sous-zone UFf n'avait pas été restranscrite. Cet oubli a été corrigé.
- A l'article UF 6-2-7 : il a été relevé que cette règle adaptée pour les immeubles d'habitation ne l'était pas pour les immeubles de bureaux. Ainsi, d'un point de vue architectural, il n'est pas pertinent de maintenir la règle en vigueur. Elle est donc supprimée pour la sous-zone UFc dédiée aux activités tertiaires.
- A l'article UF7-2 : il a été relevé que la règle imposant une bande de 6 mètres en limite séparative entre 2 constructions entrait en contradiction avec les dispositions de l'OAP qui demandent une continuité de façade sur rue. Cette remarque étant pertinente, la règle sera amendée en supprimant cette bande de 6 mètres. Cependant, une nouvelle règle sera introduite afin de traiter au mieux les transistions de hauteur entre deux zones. Ainsi, un épannelage des hauteurs sera exigé au sein de l'OAP.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN



3. OBJET, JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3 OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Préambule

La présente modification avait pour objets :

- **de créer davantage de mixité urbaine et fonctionnelle dans le secteur des Arues, secteur faisant l'objet d'une OAP dans le PLU. Ainsi, les pièces suivantes sont modifiées** :

  - l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Ilots des Arues » afin :
    - d'augmenter la surface dédiée aux « logements collectifs » au sud de l'OAP, en prolongation du secteur existant dédié aux « logements collectifs » ;
    - de créer un secteur mixte au nord de l'OAP, tout en interdisant la construction ou l'installation de bureaux ;
    - de réintroduire de l'activité artisanale commerciale et industrielle de part et d'autre de l'espace paysager, en limitant les constructions de bureaux ;

  - le Règlement littéral afin :
    - d'intégrer les dispositions réglementaires pour la nouvelle sous-zone UFf ;
    - d'apporter des corrections aux dispositions de l'article 2 de la zone UFb dans l'OAP et aux dispositions de l'article 13 de la zone UBa ;

  - le Règlement graphique afin de :
    - créer au nord de l'OAP une zone UFf permettant la construction et l'installation de destinations telles que l'habitation, l'hébergement, les commerces et services ;
    - modifier le zonage de part et d'autre de l'espace paysager afin d'instaurer un seuil maximal de bureaux et étendre le zonage de la sous-zone UBa ;

  - le Rapport de Présentation afin d'apporter les corrections engendrées par les du Règlement littéral et au Règlement graphique évoquées ci-dessus.

- **de modifier la rédaction de la définition d'« espace vert »** afin de préciser que l'épaisseur minimale des espaces verts est de 80 cm, qu'ils doivent être situés au rez-de-chaussée de l'unité foncière et que les surfaces destinées aux aires de stationnement ne sont pas comptabilisées ne pourront être comptabilisées en espace vert ;

- **d'inclure dans les annexes du PLU** :
  - l'arrêté préfectoral DCPPAT n° 2019-43 du 26 mars 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur la commune de Châtillon,
  - la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

3 OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

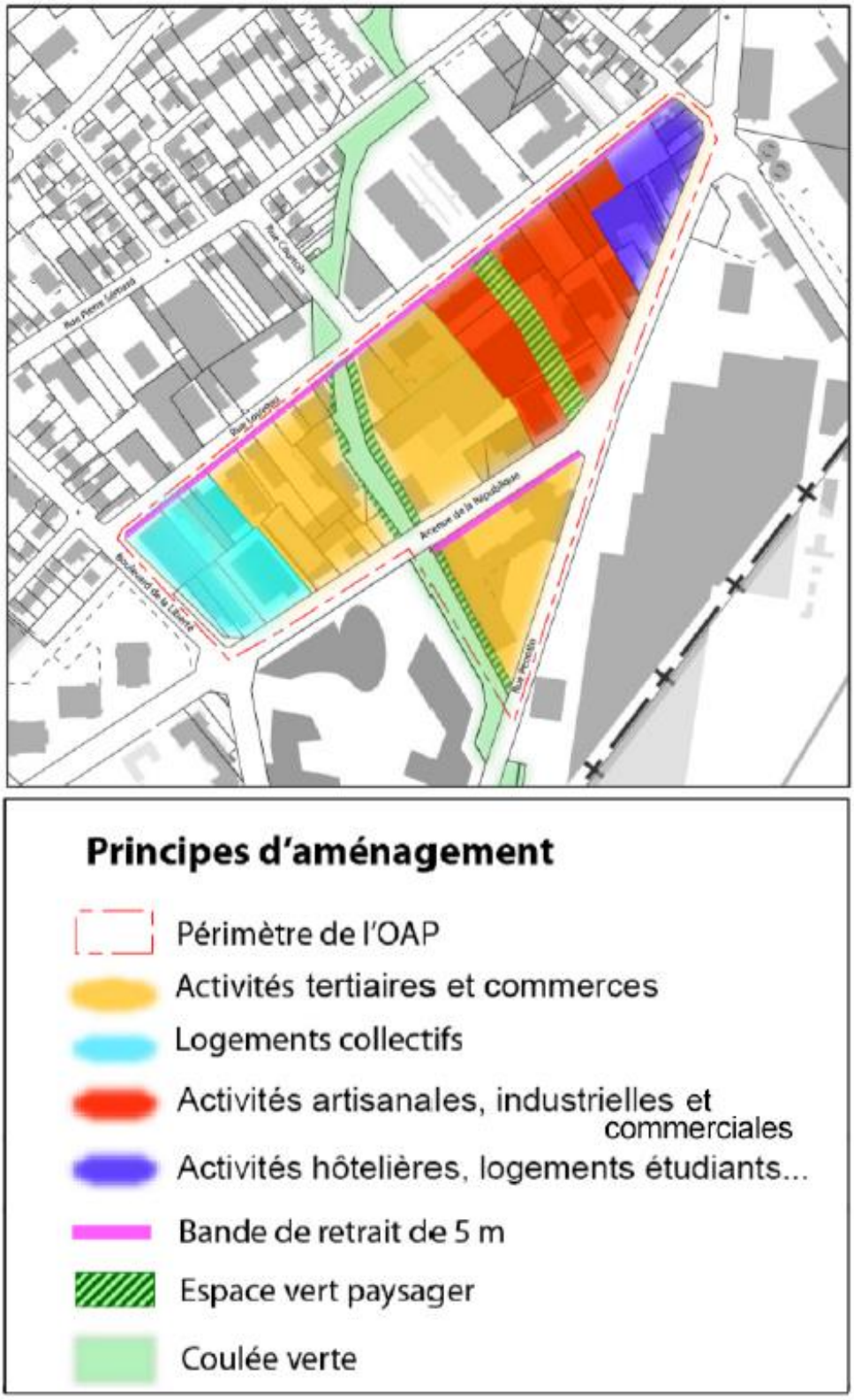
3.1. Modification de la pièce 3.0 OAP « Ilots des Arues »

3.1.1 Objet de la modification

L'objectif d'introduire de la mixité urbaine et fonctionnelle dans le secteur des Arues nécessite de modifier la programmation et le schéma de l'OAP « Ilots des Arues ». Les modifications suivantes sont apportées :

- Boulevard de la Liberté, au sud de l'OAP : augmenter la surface dédiée aux « logements collectifs » en prolongation du secteur existant dédié aux « logements collectifs » (secteur bleu) ;
- De part et d'autre de la coulée verte, le secteur est dédié aux constructions de bureaux, commerces et équipements publics (secteur orange) ;
- De part et d'autre du mail paysager, les parcelles seront classées en zone UFb avec la particularité que la destination bureau y sera autorisée sous conditions, afin de favoriser l'émergence d'autres destinations d'activités artisanales, commerciales et industrielles (à l'exception des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) (secteur rouge) ;
- Au nord de l'OAP, une zone mixte sera créée (UFf) où seront autorisées les destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier, activités commerciales et où seront interdits les bureaux et l'artisanat (secteur violet).

D'autre part, le programme de l'OAP est modifié pour permettre l'installation d'activités artisanales et augmenter la superficie dédiée aux logements, de préférence non traditionnels et à une résidence étudiante.



OAP "Ilot des Arues"

3.1.2 Justifications de la modification

L'OAP « Ilots des Arues » a été créée lors de la révision du PLU approuvée le 23 décembre 2015. Son programme prévoit la réalisation de 80 000 m² de bureaux et activités liées à l'offre tertiaire. Or, les droits à bâtir définis dans les dispositions réglementaires permettent d'aller au-delà de ce seuil et construire davantage de bureaux. Cette situation conduirait donc à un manque de mixité fonctionnelle et urbaine dans le secteur.

Cet état des lieux a été partagé par Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France.

D'autre part, les orientations du Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU prévoient « d'affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes » tout en « créant des secteurs de transition entre les différents tissus urbains » et en « répondant aux besoins de toutes les générations présentes sur le territoire communal en termes de logements ».

Enfin, les orientations réglementaires du Schéma Régional d'Ile-de-France (SDRIF) visent à renforcer la mixité des fonctions pour éviter la logique de zone.

Aussi, afin de renforcer les orientations du PADD et ne pas créer un quartier monofonctionnel dédié presqu'exclusivement aux bureaux, il est apparu nécessaire de modifier l'OAP. Pour ce faire, le programme de l'OAP est modifié dans le but d'augmenter la part de logements collectifs, réduire localement sur l'îlot la SDP dédiée aux bureaux et donner une place plus importante aux activités artisanales pour aider au maintien des PME/PMI sur le territoire communal.

3.1.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification apportée a des incidences sur le Règlement écrit et graphique du PLU. En effet, l'évolution de la sectorisation de l'OAP et de son programme doivent être traduits dans le Règlement graphique et écrit. Ainsi, les modifications apportées au Règlement sont précisées aux articles 3.2. et 3.3. du présent document.
➔ influence positive sur environnement avec précision définition des espaces verts

3.2. Modification de la pièce 4.1 Règlement – Prescriptions écrites – Titre I Dispositions applicables aux zones urbaines

3.2.1. Objet de la modification

L'introduction de plus de mixité urbaine et fonctionnelle dans le secteur des Arues nécessite également de modifier les dispositions écrites du Règlement. En effet, trois ajustements y sont apportés :

- **Création d'une nouvelle sous-zone UFf** correspondant au nouveau secteur nord de l'OAP : secteur d'activités des Arues où sont autorisés les commerces, l'hébergement hôtelier et résidences agréées (destination habitation). Sont interdites les destinations bureaux, artisanat et industrie. Il est souhaité que les logements soient majoritairement de type résidence hôtelière, de service, étudiante. L'installation de logements familiaux n'y est pas souhaitée.

- **Introduction de la sous-zone UFb** de part et d'autre du mail paysager de l'OAP et modification des dispositions de l'article 2 pour la sous-zone UFb, au sein de l'OAP uniquement : y préciser que la destination habitation est interdite. La destination bureau est autorisée mais limitée à 5 000 m² de surface de plancher (SDP) et les activités industrielles sont autorisées si elles ne relèvent pas d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- **Modification des dispositions de l'article 13 de la sous-zone UBa** pour intégrer une notion de pleine terre.

3.2.2. Justifications de la modification

Les prescriptions écrites du Règlement traduisant le projet d'aménagement de l'OAP, il est donc nécessaire d'y apporter des corrections à la sous-zone UFb et d'écrire le règlement de la sous-zone UFf nouvellement créée. De plus, depuis l'approbation du PLU en décembre 2015 et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est apparu nécessaire de préciser les dispositions de l'article 13 de la sous-zone UBa.

3.2.2.1 Création d'une sous-zone UFf

Il est apparu indispensable de créer au nord de l'OAP une sous-zone UFf afin de réduire la part de bureaux dans l'OAP.

Dans cette sous-zone, d'une superficie de 4 447 m², seront interdits les bureaux, les activités industrielles et l'artisanat mais seront autorisés les commerces, l'hébergement hôtelier et l'habitation. Ainsi, une mixité fonctionnelle sera introduite. Bien que la destination « habitation » soit autorisée dans cette zone, il n'est pas souhaité que des logements familiaux soient réalisés. En effet, ce type de logement ne serait pas adapté à la localisation et ne s'intègrerait pas idéalement à l'environnement urbain proche. En effet, la sous-zone UFf est située à proximité des voies ferrées SNCF, du Technicentre Atlantique SNCF et le long de la départementale D63, axe structurant très emprunté reliant Bagneux à la gare de Châtillon-Montrouge. Les nuisances sonores y sont donc fortes. Au contraire, des résidences étudiantes ou hôtelières trouveraient leur place dans ce secteur.

Il est souhaité que cette sous-zone ait la même forme urbaine que la zone UBa. Aussi, elle reprendra les mêmes dispositions réglementaires des articles UBa 3 à UBa 8, UBa 10, UBa 11, et UBa 13.

Les articles 1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol préciseront que les bureaux, les activités industrielles et les activités artisanales sont interdits.

L'article 9 limitera quant à lui l'occupation du sol à 70% de l'unité foncière.

3.2.2.2 Introduction de la sous-zone UFb

Pour confirmer le souhait de maintenir l'activité artisanale et donc les PME/PMI au sein de l'OAP, il est apparu pertinent d'introduire la sous-zone UFb, d'une superficie de 16 183 m², définie dans le PLU comme « secteur d'activités des Arues où coexistent activités industrielles, bureaux et artisanaux ». Au vu des projets de bureau sur le secteur des Arues, afin d'encadrer au mieux leur installation, il est souhaité de limiter la constructibilité des bureaux à une surface de 5 000 m², en instaurant une SDP maximale par permis de construire. Par ailleurs les activités industrielles identifiées comme ICPE restent interdites. Les modifications apportées auront pour conséquence de promouvoir et protéger le tissu de PME/PMI sur le territoire communal.

Tous les articles, exceptés les articles 1 et 2 restent donc inchangés.

3.2.2.3 Modification des dispositions de l'article 13 de la sous-zone UBa

Depuis l'approbation du PLU et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme dans la sous-zone UBa, il est apparu nécessaire de renforcer les dispositions réglementaires actuelles. En effet, en ne prévoyant pas d'espaces verts de pleine terre, certains projets d'aménagement ne donnaient pas assez de place aux espaces libres de constructions. De plus, la Ville de Châtillon souhaite s'engager dans une démarche plus respectueuse de l'environnement, de préservation et de développement des espaces verts dans le respect des orientations du PADD. En effet, l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD prévoit d'« *Identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissus pavillonnaire* ». La nouvelle règle proposée permettra de favoriser la végétalisation mais aussi de favoriser la rétention des eaux pluviales et de ruissellement. L'introduction d'un pourcentage de d'espaces verts de pleine terre aura donc notamment pour conséquence de lutter contre les îlots de chaleur et les risques d'inondation par ruissellement. L'article 13 est donc modifié pour introduire l'exigence de réalisation d'un pourcentage de pleine terre de 10 %. Ainsi, au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre..

3.2.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

Les modifications apportées aux dispositions réglementaires des sous-zones UBa, UFb et UFc ont un impact sur le Règlement graphique du PLU ainsi que sur le Rapport de Présentation. Ces incidences ont été présentées dans les articles 3.3. et 3.4 du présent document.

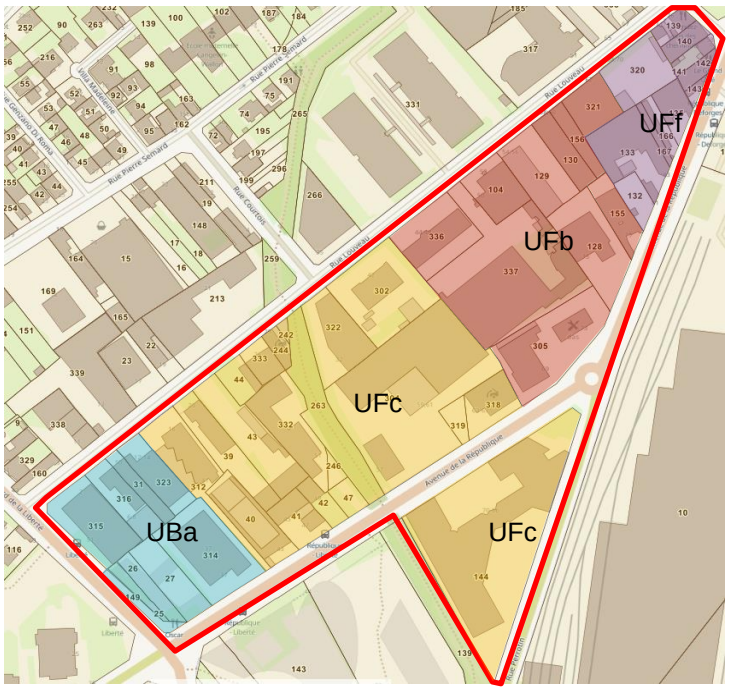
Les dispositions de l'article 13 modifié auront un effet bénéfique sur l'environnement. En effet, ces nouvelles dispositions permettent de mieux gérer l'infiltration de l'eau dans les sols et de lutter contre les îlots de chaleur.

3.3. Modification de la pièce 4.2 Règlement – Document graphique

3.3.1. Objet de la modification

Le troisième objet de la présente modification vise à modifier les dispositions graphiques du PLU. En effet, le schéma de l'OAP ayant été modifié, il est nécessaire d'ajuster le zonage du document graphique du Règlement.

La zone UBa au sud est donc prolongée et le secteur UFc réduit au profit des secteurs UFb et UFf.

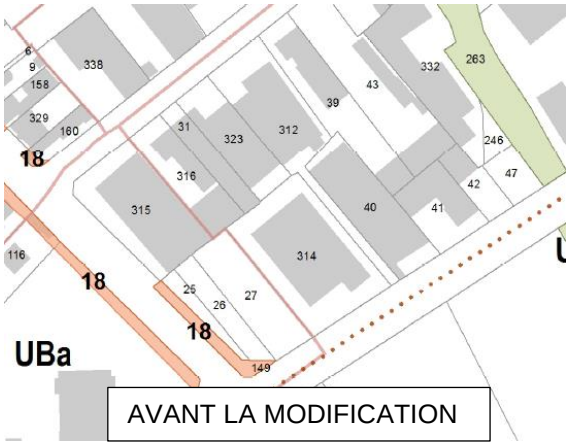


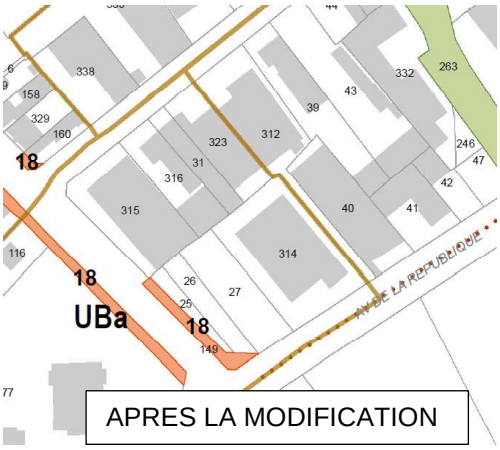
3.3.2. Justifications de la modification

Initialement composé de deux sous-zones (UBa et UFc), le secteur « Ilots des Arues » compte à présent quatre sous-zones. Les voici présentées du sud au nord.

3.3.2.1 La sous-zone UBa

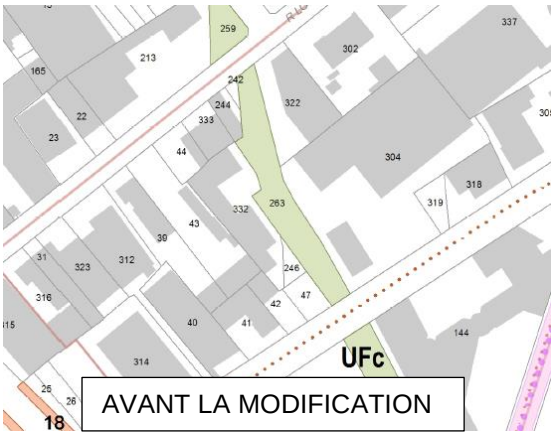
La sous-zone UBa, destinée aux logements collectifs est étendue au nord aux parcelles K314, K316 K31 et K323. La surface de la sous-zone double en passant de 2 748 m² à 5 700, soit 2 952 m² supplémentaires. Ce nouveau zonage permet de respecter les projets d'aménagement en cours sur le secteur tout en introduisant de la mixité fonctionnelle et en répondant aux objectifs de production de logements sur la commune.

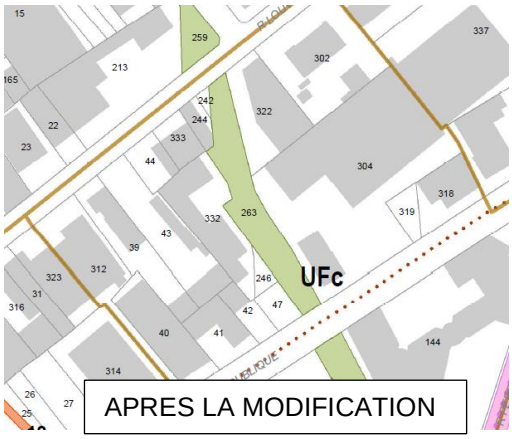




3.3.2.2 La sous-zone UFc

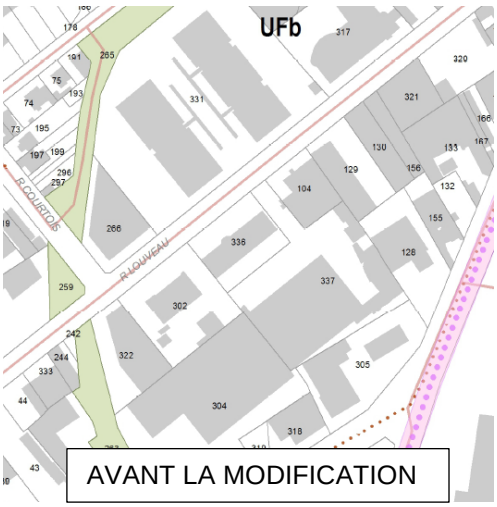
La sous-zone UFc représentait le reste du secteur. Le projet de modification vise à la réduire afin de limiter l'emprise dédiée aux bureaux et ainsi introduire de la mixité urbaine et fonctionnelle.
La sous-zone sera ainsi composée des parcelles suivantes : K39, K40, K41, K42, K43, K44, K47, K242, K244, K246, K263, K302, K304, K312, K318, K319, K332 et K333, pour une superficie de 18 291 m².
La sous-zone UFc correspond à présent au projet d'aménagement en cours sur le secteur, allant des parcelles de la sous-zone UBa aux parcelles situées de l'autre côté de la coulée verte.

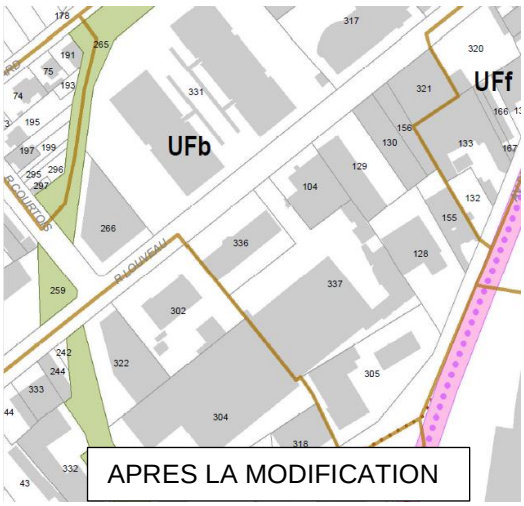




3.3.2.3 La sous-zone UFb

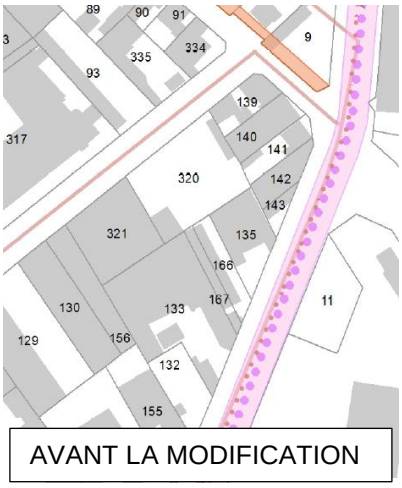
La sous-zone UFb est déjà présente sur la zone d'activités des Arues. Elle a été introduite sur le secteur de l'OAP afin de préserver l'activité artisanale et le tissu de PME/PMI dans la zone. D'une superficie de 12 220 m², correspondant aux parcelles K321, K156, K155, K130, K129, K104, K336, K337, K305, K128, la sous-zone UFb a une superficie comparable à celle de la sous-zone UFc. Ainsi, un équilibre est introduit sur le secteur entre activités dédiées aux activités tertiaires et activités artisanales, commerciales, industrielles, hôtelières et tertiaires (dans la limite de 5 000 m² de bureaux).

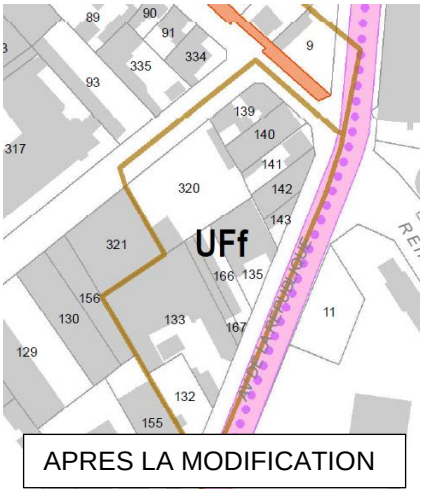




3.3.2.4 La sous-zone UFf

Enfin, la sous-zone UFf a été créée à la pointe nord de l'OAP. Cette sous-zone d'une superficie de 4 457 m² correspond aux parcelles K139, K140, K141, K142, K143, K135, K166, K167, K133, K132 et K320. Elle a vocation à faire écho à la zone UBa à l'extrémité sud de l'OAP. En effet, d'une superficie presqu'équivalente, elle aura également la même forme urbaine. De plus, à l'instar de la sous-zone UBa, la destination « bureaux » sera interdite. Cette sous-zone, en accueillant de préférence une résidence hôtelière et une résidence étudiante, ainsi que des commerces et services, fera le lien entre le secteur gare et le reste de la Ville en proposant une nouvelle offre de services aux habitants, aux travailleurs mais également aux personnes de passage (tourisme d'affaires ou culturel). En effet, sa situation centrale, entre la future gare du Grand Paris Express et le Campus Orange, en passant par l'avenue de la République ou la rue Pierre Sémard, justifie les destinations autorisées ainsi que sa forme urbaine.





3.3.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

Les modifications de zonage ont un impact sur le Rapport de Présentation. Ces incidences ont été présentées à l'article 3.4. du présent document.

3.4. Modification de la pièce 1.2 Rapport de Présentation – Tome 2

3.4.1. Objet de la modification

Les modifications apportées au règlement graphique et littéral nécessitent de modifier le tome 2 du Rapport de Présentation et plus précisément la partie « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement » afin de mettre à jour les dispositions des zones UB et UF qui ont été modifiées.

3.4.2. Justifications de la modification

Le Rapport de Présentation du PLU précise dans sa partie « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement » les informations suivantes :

- Description des zones et des sous-zones ;
- Localisation de chaque zone et sous-zone sur une carte ;
- Dispositions communes aux zones concernant les articles 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13 et 15.
- Dispositions particulières à chacune des zones concernant les articles 6, 7, 8, 9 et 10.

Aussi, les modifications apportées au règlement et au zonage nécessitent de compléter et amender le Rapport de Présentation.

3.4.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

Les modifications apportées au Rapport de Présentation prévues par la présente modification n'auront pas d'impact sur le document d'urbanisme.

3.5. Modification de la pièce 4.1 Le Règlement – Prescriptions écrites – Titre II Définitions

3.5.1. Objet de la modification

Au sein de la liste des définitions (Titre II des prescriptions écrites du règlement), la notion d'« *espaces verts* » y est définie comme « *constitué par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées* ».

L'un des objets de la présente modification est de modifier cette définition afin de préciser que les espaces verts doivent se situer au rez-de-chaussée de l'unité foncière du projet avec un minimum de substrat de 80 cm.

3.5.2. Justifications de la modification

Les espaces verts, définis dans le Règlement, « sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. »

Il est apparu, depuis l'approbation de la révision du PLU, que cette définition n'était pas assez précise. En effet, il semble indispensable de préciser une épaisseur minimale de substrat afin d'imposer aux aménageurs la création d'espaces verts de qualité pouvant accueillir des plantations de bonne constitution et adaptées à l'environnement. La nouvelle définition permettra de confirmer que l'épaisseur minimale du substrat est de 80 cm dans toutes les zones du PLU. Cette volonté avait été indiquée dans le Rapport de Présentation en page 34 du tome 2 mais n'avait pas été retranscrite dans la définition d' « espace vert ». Cette erreur est donc corrigée.

De même, pour préciser ce souhait, il sera indiqué que les espaces verts seront situés au rez-de-chaussée. Cette deuxième précision permettra d'éviter que le pourcentage d'espaces verts prévus dans les dispositions réglementaires ne soient réalisés en toiture. En effet, il est souhaité que les espaces verts soient réellement traités en tant qu'espaces libres de construction. Or, la règle actuelle n'interdit pas qu'ils soient réalisés en toiture ou sur les murs. Ainsi, les toitures terrasses pourront toujours être végétalisées sans pour autant être comptabilisées dans le calcul d'espaces verts.

Enfin, il sera indiqué que les places de stationnement n'entrent pas dans le décompte des espaces verts.

3.5.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

Les deux précisions apportées dans la définition auront un impact sur toutes les zones du PLU : toute nouvelle construction devra respecter l'épaisseur minimale de 80 cm de substrat et réaliser les espaces au niveau du rez-de-chaussée de la construction. De plus, le Rapport de Présentation dans sa partie « Choix retenus pour établir le zonage et le règlement » du tome 2 sera complété.

De plus, la modification de la définition d'« espace vert » et de l'article 13 de la sous-zone UBa aura un effet incontestablement bénéfique sur l'environnement. En effet, ces nouvelles dispositions permettent de mieux gérer l'infiltration de l'eau et de lutter contre les îlots de chaleur.

3.6. Modification de la pièce 5.2 Annexes « Autres »

3.6.1. Objet de la modification

Enfin, le sixième objet de la présente modification est d'intégrer aux annexes du PLU les deux documents suivants :

- l'arrêté préfectoral DCPPAT n° 2019-43 du 26 mars 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur la commune de Châtillon ;
- la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

3.6.2. Justifications de la modification

L'article R 151-51 du code de l'urbanisme précise que « les annexes du plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol […], les éléments énumérés aux articles R 151-52 et R 151-53.

L'article L 151-43 du code de l'urbanisme prévoit que « les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat. »

Dans son courrier en date du 20 juin 2019, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé que soit annexée au PLU de Châtillon la liste des servitudes d'utilité publique de la Ville de Châtillon mise à jour, conformément aux articles L153-60 et R153-18 du code de l'urbanisme.

Il convient donc, dans le cadre de la présente modification, de modifier la liste des servitudes d'utilités publiques identifiées dans le document « Autres annexes » du PLU.

De plus, l'article R151-53 du code de l'urbanisme prévoit que « figure également en annexe du plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, […] : les secteurs d'information sur les sols (SIS) ». Aussi, par son courrier en date du 23 avril 2019, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a transmis l'arrêté préfectoral DCPPAT n° 2019-43 du 26 mars 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur la commune de Châtillon et enjoint à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris de l'annexer au PLU de Châtillon.

Il convient donc, dans le cadre de la présente modification, d'inclure dans le document « Autres Annexes » l'arrêté du 26 mars 2019.

3.6.3. Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La mise à jour des annexes prévue par la présente modification n'aura pas d'impact sur le document d'urbanisme.

4. FICHES TECHNIQUES MODIFICATIVES DU PLU

4.1. Modification de la pièce 3.0 OAP des Arues

Les modifications proposées sont indiquées en rouge et soulignées, dans un souci de clarté. Les corrections apportées à la suite de l'enquête publique sont indiquées en violet et soulignées, dans un souci de clarté.

- **Objectifs**

Les orientations formulées pour ce secteur s'inscrivent dans une dynamique globale de requalification consacrée à des activités tertiaires et engagée depuis 2010 avec l'opération Eco-Campus. Elles visent également à requalifier le tissu de PME/PMI liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales présentes dans la zone d'activité des Arues.
Le PADD prévoit pour orientations d' « affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes », et de « développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux dans le quartier situé le long des emprises SNCF ».

En accord avec ces orientations et pour poursuivre la mutation de cette partie de la ville vers un redéploiement « tertiaire », artisanal de « qualité » et commercial de l'activité ~~et commercial~~, ce secteur pourra bénéficier du rayonnement de l'opération voisine et avoir pour partie vocation à accueillir des activités et services complémentaires.

Les zones d'habitat à proximité immédiate permettent d'envisager une mixité des fonctions urbaines, synonyme d'animation et d'imbrication des lieux de travail avec les lieux de vie environnants. Cette mixité, en plus de la proximité des transports collectifs en site propre (métro, tramway), contribue à aller dans le sens d'une réduction des déplacements automobiles. Cette proximité avec des transports collectifs en site propre justifient également l'implantation de résidences hôtelière et étudiante.

Le secteur rentre également dans le périmètre de réflexion sur les besoins en équipements publics pour la commune. Compte-tenu du diagnostic, la réalisation d'un groupe scolaire a été jugée pertinente pour répondre à cet enjeu.

- **Principes d'aménagement**
  - **Programme**

L'évolution de ce secteur pourrait permettre d'accueillir le programme suivant :

- Des bureaux et des activités (services, commerces) liés à l'offre tertiaire, ~~pour une surface indicative de 80 000 m² et générant environ 4 000 emplois à terme~~ ;
- Des activités artisanales, industrielles et commerciales en lien avec la zone d'activité des Arues ;
- Une résidence étudiante ;
- Des services et commerces lieés aux activités présentes dans l'OAP ;
- Une activité d'hôtellerie~~, sur 8 000 m² et générant environ 50 emplois,~~ ou d'hébergement temporaire afin de répondre aux besoins, entre-autre, induits par l'offre de bureaux ;

- Un -groupe -scolaire ;
- Un ensemble de logements collectifs dans le secteur bleu de l'OAP ~~8 000 m²~~ ;
- Des espaces paysagers le long de la coulée verte et traversant l'ilot principal

- **Composition urbaine et paysage**

L'aménagement du secteur traduira une double exigence en matière de composition urbaine : s'appuyer sur une continuité des façades sur rue, tout en autorisant un libre aménagement des cœurs d'îlots qui devront être toutefois traités en cohérence avec leur lien physique ou visuel avec la coulée verte.

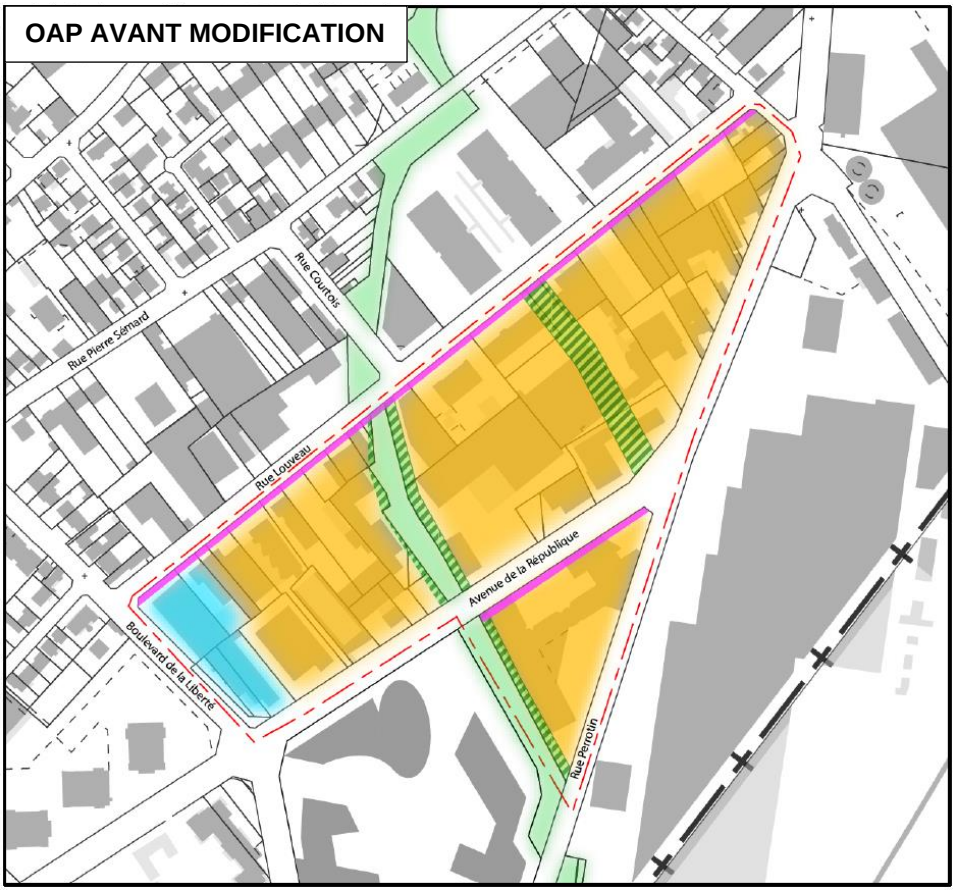
Les hauteurs maximales autorisées sur le secteur seront alignées sur celles permises dans l'opération Eco-campus en ce qui concerne le secteur dédié aux activités tertiaires afin d'harmoniser l'intégration et la volumétrie des futures constructions, tout en tenant compte des caractéristiques des îlots. Sur la rue Perrotin, dans la continuité de l'opération Eco-Campus, le règlement permet des hauteurs sans prospects plus importantes que sur les autres voies du fait de la proximité immédiate des emprises ferroviaires SNCF.

Les continuités de façade sur rue pourront s'effectuer à l'alignement ou en retrait ~~maximal~~ minimal de 5 m sur l'avenue de la République, côté impair, tandis qu'une bande de 5 m imposera un retrait depuis l'alignement le long de la rue Louveau et côté pair de l'avenue de la République.

La coulée verte sera affirmée par une zone de recul de part et d'autre~~s~~ de son emprise actuelle, dans laquelle un traitement paysager de l'espace sera recherché, cela afin de renforcer l'effet de percée visuelle végétalisée.

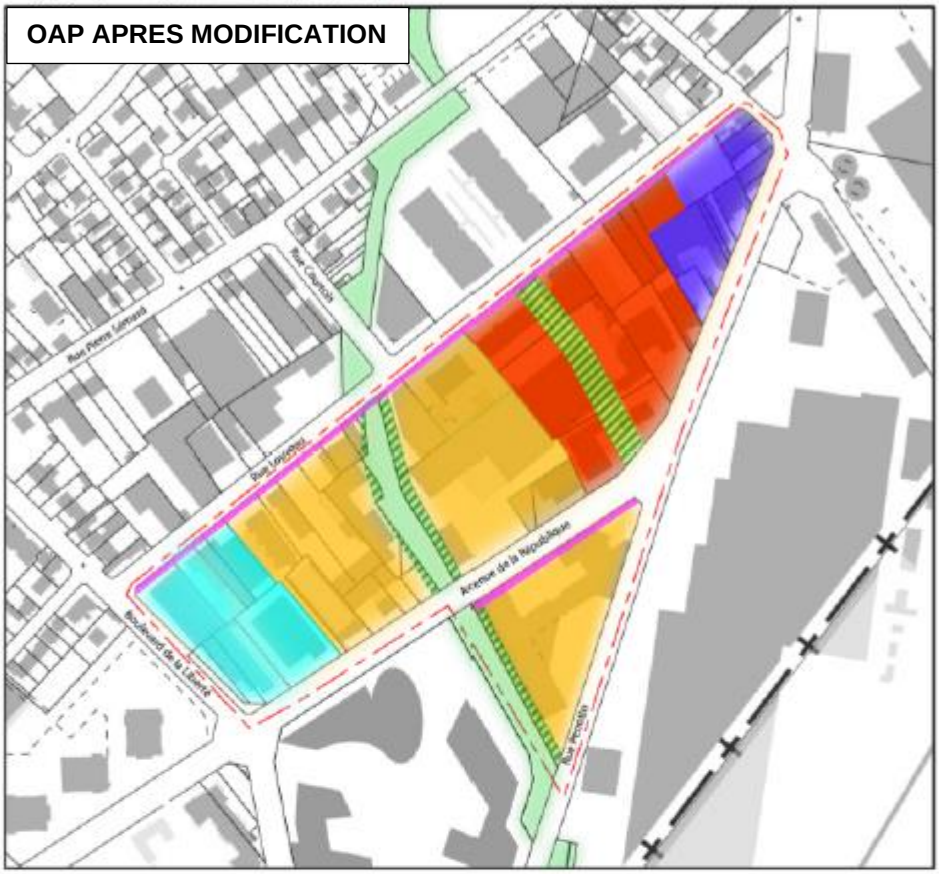
Une seconde percée visuelle sera souhaitée en partant de la jonction de la rue Perrotin et de l'avenue de la République, vers le n°48 de la rue Louveau.

Un front urbain de logements collectifs sera constitué le long du Boulevard de la Liberté, dans la continuité de ce qui existe actuellement de part et d'autre~~s~~ de cette voie. Ce front urbain est complété de part et d'autre des rues Louveau et avenue de la République afin d'y faciliter la construction de logements familiaux.



Principes d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Activités (bureaux, services...)
- Logements collectifs
- Bande de retrait de 5 m
- Espace vert paysager
- Coulée verte



Principes d'aménagement

- Périmètre de l'OAP
- Activités tertiaires et commerces
- Logements collectifs
- Activités artisanales, industrielles et commerciales
- Activités hôtelières, logements étudiants...
- Bande de retrait de 5 m
- Espace vert paysager
- Coulée verte

4.2. Modification de la pièce 4.1 Règlement - prescriptions écrites – zone UF

Les modifications proposées sont indiquées en rouge et soulignées, dans un souci de clarté. Les corrections apportées à la suite de l'enquête publique sont indiquées en violet et soulignées, dans un souci de clarté.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La zone UF correspond aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune ou en devenir.

Cette zone comprend ~~5~~ 6 secteurs :

- UFa : secteur à vocation dominante de bureaux, située au Nord de la commune, à proximité du secteur d'entrée de ville Porte Nord, du terminus du métro et du tramway et de la gare du Grand Paris ;
- UFb : secteur d'activités des Arues où coexistent activités industrielles, bureaux, activités commerciales et artisanales ~~artisanaux~~ ;
- UFc : secteur à vocation dominante de bureaux, accueillant notamment l'Ecocampus ;
- UFd : secteur accueillant la future gare du Grand Paris ;
- UFe : secteur à vocation dominante d'activités ferroviaires, les constructions à destination d'industrie y sont autorisées.
- UFf : secteur d'activités des Arues où coexistent, commerces, services, hébergement hôtelier et résidences agréées

Les secteurs UFb, UFc et UFf ~~est~~ sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

Article UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1-1. **En UFa, UFb, UFc, UFd, UFe uniquement,** les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1-2. L'entreposage de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides excepté pour le service public ferroviaire.

1-3. Les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.

1-4. **En UFa, UFc, ~~et~~ UFd et UFf uniquement**, les constructions à destination d'industrie.

1-5. En UFf uniquement, les constructions à destination de bureaux et d'artisanat.

1-6. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique et dénommés « zone permanente d'interdiction » (bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz).

Article UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisés :

2-1. En UFa, UFb, UFc, UFd, UFe uniquement, les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;

2-2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

2-3. En UFa, UFb, UFc, UFd, UFe uniquement, la réhabilitation, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments à destination d'habitation, à condition que la surface de plancher totale soit au plus égale à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 10%.

2-4. En UFa, UFb et UFc uniquement, la réhabilitation, la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments à destination d'industrie, à condition que la surface de plancher totale soit au plus égale à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, augmentée de 10%.

2-5. En UFb uniquement au sein de l'OAP, les constructions à destination de bureaux compatibles avec l'OAP « secteur des Arues », dans la limite de 5 000 m² de SDP et 800 m² de SDP par autorisation d'urbanisme.

2-6. En UFb uniquement au sein de l'OAP, les constructions à destination d'industrie si elles ne sont pas apparentées à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

2-7. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec

l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-8. Dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du PLU, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur.

2-9. A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Dispositions générales

6-1-1. En UFa et UFe uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-2. En UFe uniquement :

Les constructions et installations du service public ferroviaire peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-3. En UFb, UFc uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul de 5 mètres ~~maximum~~ minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-4. En UFb, UFc et UFf uniquement :

Les constructions doivent s'implanter en recul de l'emprise de la Coulée verte, de la rue Louveau et de l'avenue de la République, conformément aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

6-1-5. En UFd uniquement :

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ;
- ou avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-1-6. En UF~~d~~f uniquement

- Les constructions situées sur des voies supérieures à 8 m de large peuvent être implantées à l'alignement ou en recul, avec un ~~maximum~~ minimum de 4 m ;
- Les constructions situées sur des voies inférieures ou égales à 8 m de large doivent être implantées à l'alignement ou en recul, avec un ~~maximum~~ minimum de 15 m.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et où elles n'aggravent pas la situation existante.

6-2-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-3. Un recul peut être imposé ou augmenté si une construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un arbre remarquable identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

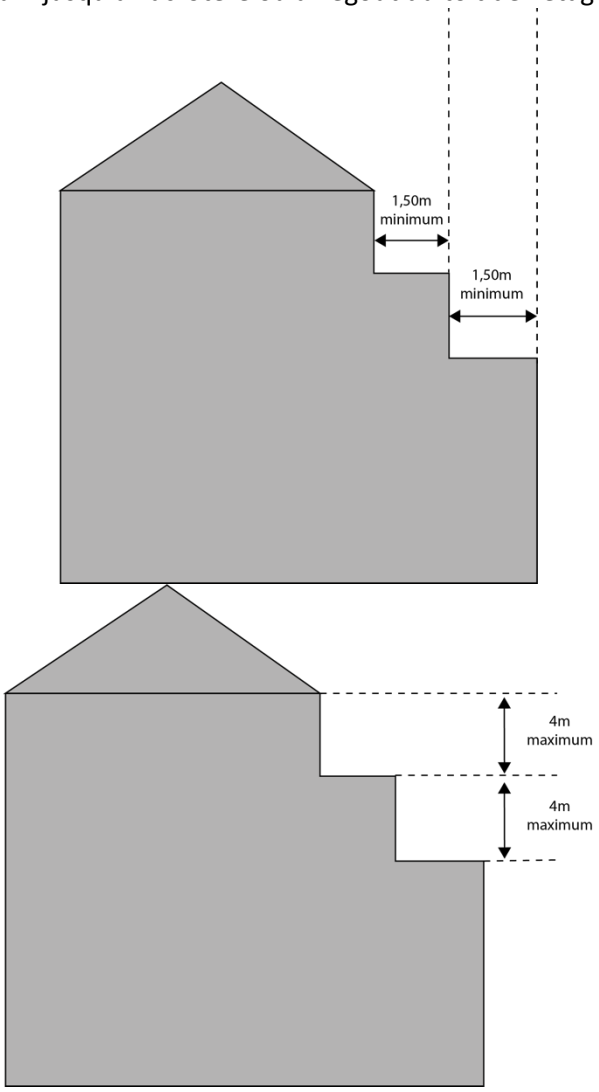
6-2-4. Dans tous les cas de construction neuve, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

6-2-5. Les saillies sont autorisées dans la marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins de la surface de nivellement.

6-2-6. Les saillies sur l'alignement sont autorisées. Leurs dimensions ~~maximum~~ maximales fixées en fonction de leur nature sont définies par le règlement départemental de voirie.

6-2-7. A l'exception de la sous-zone UFc : S'~~i~~il est prévu un ou des étages en recul par rapport à l'alignement, la façade de l'étage concerné doit avoir un recul de 1,50 mètre

minimum par rapport à la façade de l'étage précédent ; cette distance est mesurée perpendiculairement à la façade. La façade en recul ne peut excéder une hauteur de 4 mètres maximum jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du toit de l'étage concerné.



Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone UF :

7-1-1. En UFa, UFb et UFe uniquement :

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies, et sauf dans le cas mentionné à l'article 7-2 ;

- en retrait de ces limites ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

7-1-2. En UFc uniquement, les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait de ces limites ; en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7-1-3. En UFd uniquement, les constructions peuvent s'implanter :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait de ces limites ; en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à 1 mètre.

7-1-4. En UFf uniquement, les constructions peuvent s'implanter : **dans une bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques,** les constructions peuvent s'implanter :

1.1. soit sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies ;

1.2. soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, le retrait est défini ainsi :

a) Façades comportant des baies principales :

- la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent :

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade en retrait, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade en retrait, doit être au moins égale aux ¾ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 m.

b) Autres façades et parties de construction :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7-2. Implantation par rapport aux limites séparant un terrain situé en ~~zone UF~~ UFa, UFb, ~~UFc~~, UFd et UFe d'un autre terrain situé dans une autre zone urbaine :

Les constructions sur ces limites sont interdites. Elles devront s'en écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies principales, cette distance étant mesurée normalement à la façade ;
- à la moitié de ladite hauteur, avec un minimum de 6 mètres, si la façade intéressée ne comporte pas de baies principales, cette distance étant mesurée normalement à la limite.

7-2-1. En UFc uniquement, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives d'un terrain situé dans une autre zone urbaine.

7-2-2. En UFf uniquement, au-delà de la bande de 30 m de profondeur à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite des emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter :

a) sur les limites séparatives dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimension égale ou supérieure, existant sur le terrain voisin et si elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- si leur hauteur totale ne dépasse pas 3m.

b) en retrait des limites séparatives :

- dans ce cas, elles doivent s'implanter conformément aux dispositions définies au 7-1-2.

7-3. Dispositions particulières dans toutes les zones

7-3-1. La longueur de chacun des pignons ou façades ou partie de construction de plus de 3,50 mètres de hauteur implantés en limite séparative ne peut excéder 20 mètres.

7-3-2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-3-3. L'extension ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant aux 7-1 et 7-2, peut être autorisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher des limites séparatives et à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7-3-4. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UF 8

Nota 1
Dans tout l'article UF 7, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Nota 2
Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

Nota 3
Dans le cas d'une implantation autorisée sur les limites séparatives, seules les façades aveugles de la construction sont permises sur ces limites. Dans ce cas, uniquement les pavés de verre sont autorisés.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Dispositions générales
Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

8-1-1. En UFa et UFb uniquement :
- 6 mètres minimum si une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies.

8-1-2. En UFc uniquement :
- 8 mètres minimum si une des façades comporte des baies principales ;
- 6 mètres minimum si aucune des façades ne comporte de baies principales.

8-1-3. En UFd et UFe uniquement : il n'est pas fixé de règle.

8-1-4. En UFf uniquement :
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des baies principales ;
- 4 mètres minimum si aucune des façades ne comportent de baie principale.

8-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- les constructions de moins de 20 m² et de moins de 2,50 m de hauteur par rapport à la surface de nivellement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

Nota : Dans tout l'article UF 8, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Article UF 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. Dispositions générales

9-1-1. En UFa, UFb, UFc, UFe et UFf uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

9-1-2. En UFd uniquement, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

9-2. Dispositions particulières

9-2-1. Les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées au 9-1 peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et de transformation sans augmentation de leur emprise.

9-2-2. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-3. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UF 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. En UFa, UFb et UFe uniquement :

10-1-1. Hauteurs relatives :

A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H ≤ L).
Nota : Cette règle ne s'applique pas sur les voies Perrotin et Chartres pour lesquelles il existe des emprises publiques ferroviaires au-delà de l'alignement opposé de ces voies.

10-1-2. Hauteurs maximales :

En UFb~~,~~ et UFe ~~et UFf~~ uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit et -18 mètres au faîtage ou 16 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée en UFb~~,~~ et UFe ~~et UFf~~ est de 18 m.

En UFa uniquement :

- La hauteur de la construction à la verticale de la rue André Gide est limitée à R+6 avec une cote maximale de 105.50 NGF.
- Un seul étage en retrait est autorisé avec un recul de 3 m minimum, le long de la rue André Gide.
- La hauteur maximale, y compris l'acrotère, est limitée à la cote 110.50 NGF.
- Dans le reste du secteur UFa, la hauteur est limitée à R+5, soit 21,60 m au faîtage.

Nota : Il est rappelé que les cotes de nivellement, mesurées dans l'axe de la rue André Gide au niveau du sol naturel, s'établissent comme suit :

- 80.30 NGF à l'angle de l'avenue de Paris et de la rue André Gide ;
- 81.00 NGF à l'angle de la rue André Gide et du parc Maison Blanche.

10-2. En UFc uniquement :

10-2-1 Dispositions générales

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la sous-zone UBa, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale réglementaire de la sous-zone UBa.

10-2-~~1~~2. Hauteurs relatives – Dispositions générales en UFc

A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale plus 4 m de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H = L+4 m).

Nota ~~1~~ : Cette règle ne s'applique pas sur la rue Perrotin pour laquelle il existe des emprises publiques ferroviaires au-delà de l'alignement opposé de cette voie.
A l'angle de l'îlot limité par l'avenue de la République et la rue Perrotin, la règle de hauteur relative exprimée au 10-2-1 ne s'applique également pas le long de l'avenue de la République, sur une distance de 30 m maximum comptée à partir du pan coupé.

~~**Nota 2** : en UFf uniquement, à l'angle des îlots limités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la hauteur relative des constructions édifiées en bordure~~

~~de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas :~~

- ~~des alignements sur voie publique,~~
- ~~des limites d'emprises des voies privées.~~

10-2-3. Hauteurs relatives – Dispositions particulières le long de la Coulée verte

A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, lorsque le bâtiment est construit en bordure d'une voie publique ou d'une emprise publique, la hauteur d'une construction doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H ≤ L).

10-2-~~3~~4. Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 33 m, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes.

10-3. En UFd uniquement, la hauteur n'est pas réglementée.

10-4 En UFf uniquement,

10-4-1 Hauteurs relatives :
A l'angle des îlots limités par des voies publiques ou privées d'inégales largeurs, la hauteur relative des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas :

- des alignements sur voie publique,
- des limites d'emprises des voies privées.

10-1-2. Hauteurs maximales :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit et ~~-~~18 mètres au faîtage ou 16 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée est de 18 m.

10-~~4~~5. Dispositions particulières

10-~~4~~5-1. Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, la hauteur maximale ne peut dépasser 22 m en tout point par rapport à la surface de nivellement.

10-~~4~~5-2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

10-45-3. Les hauteurs maximales définies aux 10-1 et 10-2 peuvent être majorées d'1 m si le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou artisanale.

Nota 1 : La hauteur à l'acrotère est mesurée en haut de l'acrotère de la façade sur rue et non à l'acrotère de l'étage en retrait.

Nota 2 : la hauteur est mesurée à partir de la surface de nivellement (voir schéma au titre 2 du règlement).

Article UF 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 4 et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

12-2-1. Dispositions générales

Une proportion de 50% au moins de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol. Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire.

Néanmoins, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'habitat, les places commandées ne sont autorisées qu'à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

A titre indicatif, les caractéristiques de chaque emplacement de stationnement seront :

- longueur : 5,00 m ;

- largeur : 2,50 m ;
- dégagement : 5 m.

12-2-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place pour 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
Artisanat et commerce	Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m² de surface de plancher 1 place pour 200m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m² de surface de plancher
Bureaux	Norme plancher : 1 place pour 90m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tous bureaux de plus de 500 m² de surface de plancher Norme plafond : à moins de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 60m² de surface de plancher. A plus de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 50m² de surface de plancher. **En UFd uniquement :** en fonction des besoins
Hébergement hôtelier	1 place pour 5 chambres et 1 place pour 10m² de salle de restaurant
Industrie et entrepôt	En fonction des besoins

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	A minima 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération)
Activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima une place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves

Article UF 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige par tranche complète de 100 m² d'espace non construit.

13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-4. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

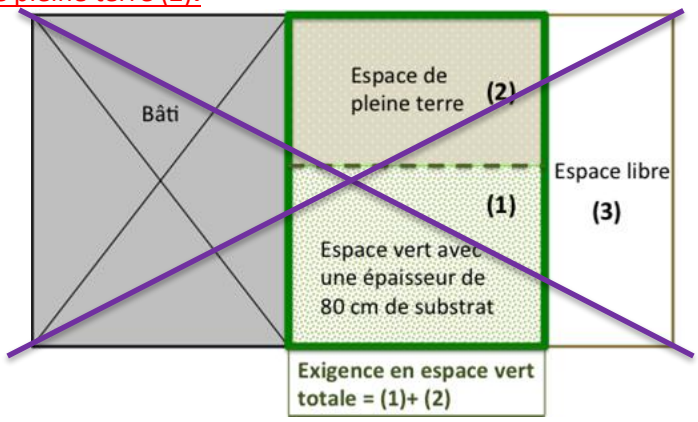
13-1-5. Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate.

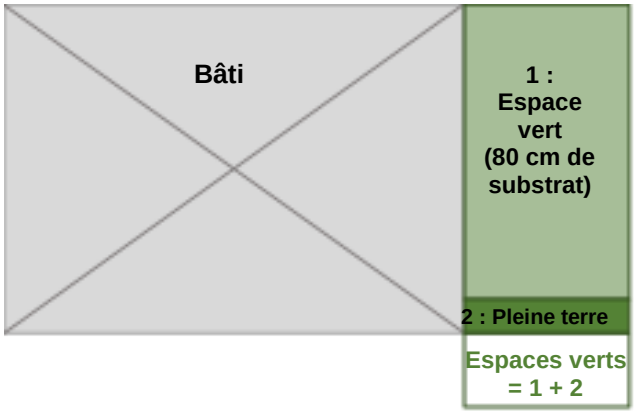
13-2. Dispositions particulières

13-2-1. En UFa, UFb, UFc uniquement, au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13-2-2. Les dispositions édictées au 13-1 et au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, aux constructions et installations liées à l'activité ferroviaire, ainsi qu'en secteurs UFd et UFe.

13-2-3. En UFf uniquement, au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).




Bâti
1 : Espace vert (80 cm de substrat)
2 : Pleine terre
Espaces verts = 1 + 2

4.3. Modification de la pièce 4.1 Règlement - prescriptions écrites – zone UB

Les modifications proposées sont indiquées en rouge et soulignées, dans un souci de clarté.
Les corrections apportées à la suite de l'enquête publique sont indiquées en violet et soulignées, dans un souci de clarté.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- UBa : secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué ;
- UBb : secteur à dominante d'habitat collectif, transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- UBc : secteur correspondant aux grands ensembles de logements collectifs, construits majoritairement dans les années 1960-1970 et au secteur de l'ONERA.

Cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial ».

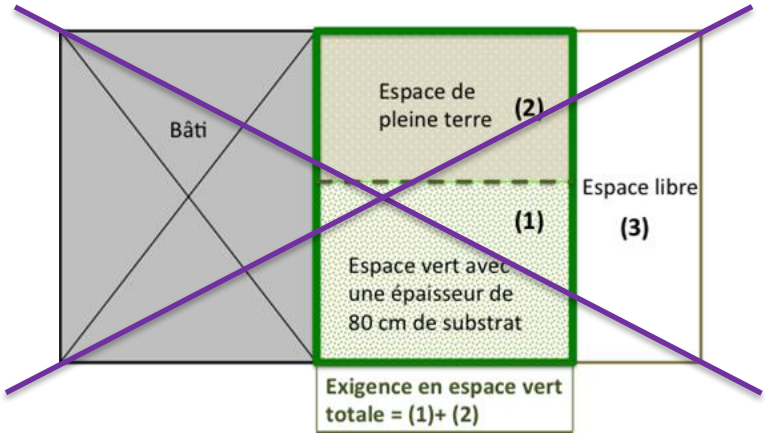
La sous-zone UBa est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

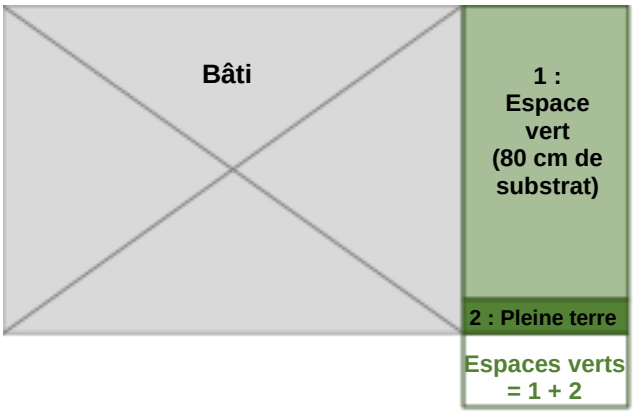
Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. En ~~UBa et~~ UBb uniquement, au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts

13-2-2. En UBa uniquement, au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).



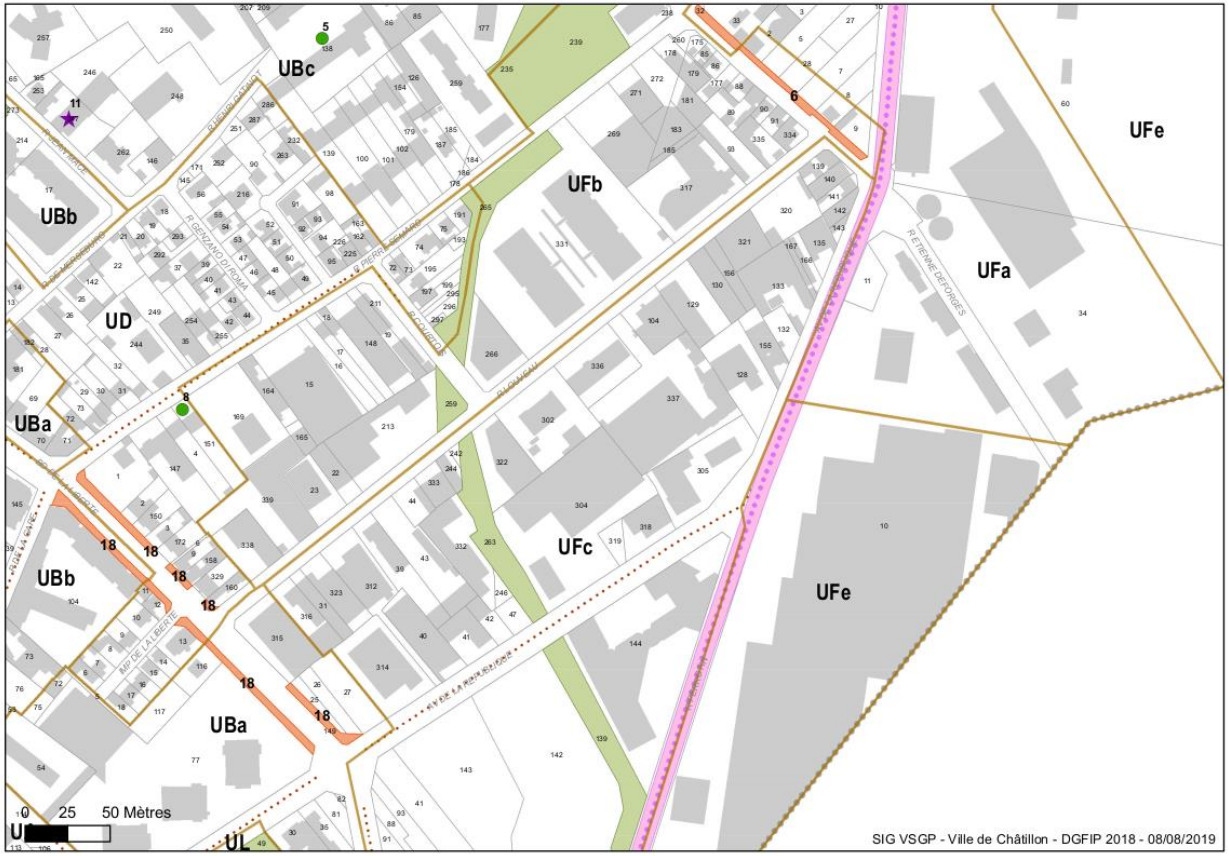


13-2-2. **<u>En UBc uniquement,</u>** au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

13-2-3. Les dispositions édictées au 13-1, au 13-2-1 et au 13-2-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

4.4. Modification de la pièce 4.2 Règlement - document graphique

4.4.1. Représentation graphique actuelle



4.4.2. Représentation graphique proposée

4.5. Modification de la pièce 1.2 Rapport de Présentation – tome 2

Les modifications proposées sont indiquées en rouge et soulignées, dans un souci de clarté. Les corrections apportées à la suite de l'enquête publique sont indiquées en violet et soulignées, dans un souci de clarté.

3.1.1.10 Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie de la parcelle est imposé dans le tissu pavillonnaire.

~~Pour tenir compte de spécificités de la ville et de son caractère dense, il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle ou en toiture terrasse~~. Les espaces végétalisés pris en compte par la norme exigée dans le présent article doivent se situer à rez-de-chaussée. Les surfaces destinées aux aires de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert.

Par ailleurs, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre est imposé par tranche complète de 100 m^2 d'espaces non construits. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m^2. Lorsque leur surface excède 2 000 m^2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

- Rappel des obligations de réalisation d'espaces libres et de plantation :

Règles communes à toutes les zones

- Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige (haute tige en UD) par tranche complète de 100 m2 d'espace non construit (excepté en UL).
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m2. Lorsque leur surface excède 2 000 m2, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives (excepté en UL).
- Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.
- Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate.
- Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

UApn~~, UBa~~ et UBb

- Au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

UBa

- Au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

UBc

- Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

UD

- Au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert ;
- Au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert de pleine terre ;
- Pour les terrains d'une surface inférieure à 80 m, il n'est pas fixé de règles ;
- Pour les terrains d'angle d'une surface (S) comprise entre 80 m2 et 160 m2, la surface des espaces verts (EV) doit être au minimum égale à EV = 90% (S-80) ;
- Pour les terrains d'angle dont la surface est supérieure à 160 m2, la surface des espaces verts (EV) doit être au minimum égale à EV = 45% (S).

UDs et UDt

- Au moins 45% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts ;
- Pour les terrains d'une surface inférieure à 80 m2, il n'est pas fixé de règles ;

UDs

- Pour les terrains d'une surface (S) comprise entre 80 m2 et 160 m2, la surface des espaces verts (EV) doit être au minimum égale à EV = 90% (S- 80) ;
- Les projets de construction comprenant 25 % de logements sociaux doivent traiter en espaces verts 35 % au moins de la superficie du terrain.

UFa, UFb, UFc

- Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts ;

UFf

- Au moins 25 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre.

UAc, UAcv, UFd, UFe

- Il n'est pas fixé de règle.

Des dispositions particulières sont également définies pour les espaces paysagers ou récréatifs et les alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme ; elles visent à leur préservation tout en offrant une certaine souplesse.

3.1.2. Les dispositions particulières des différentes zones

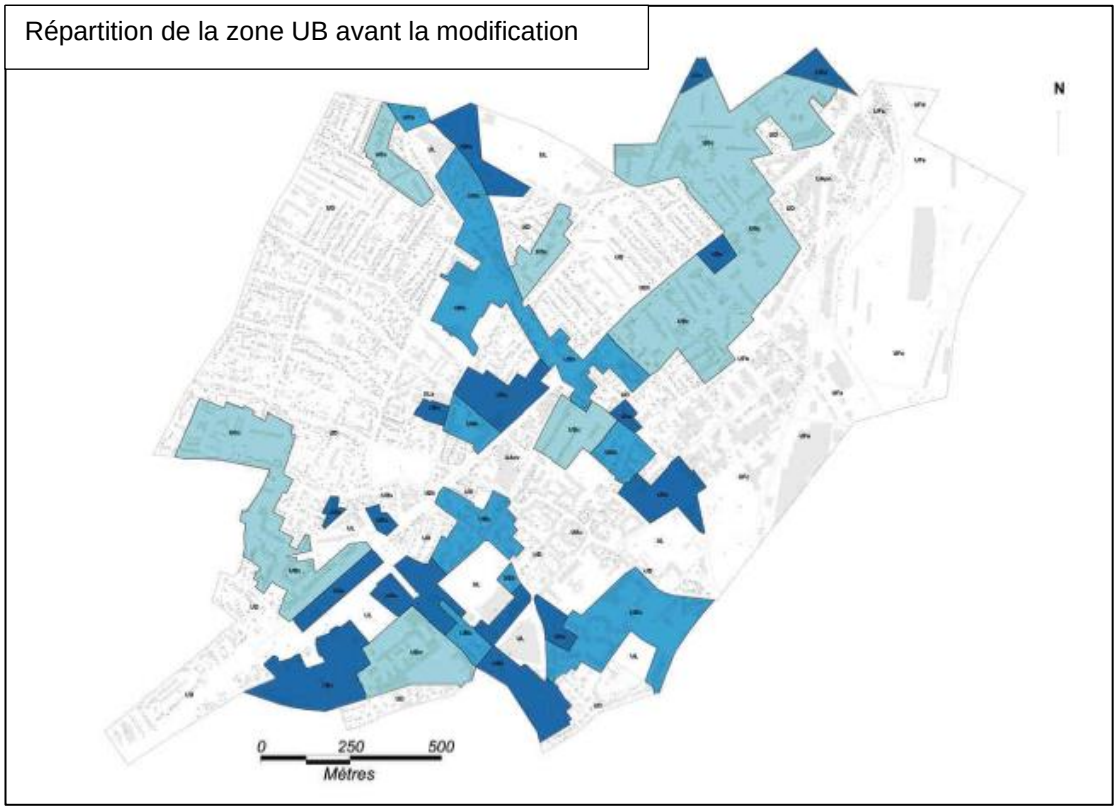
3.1.2.2. La zone UB

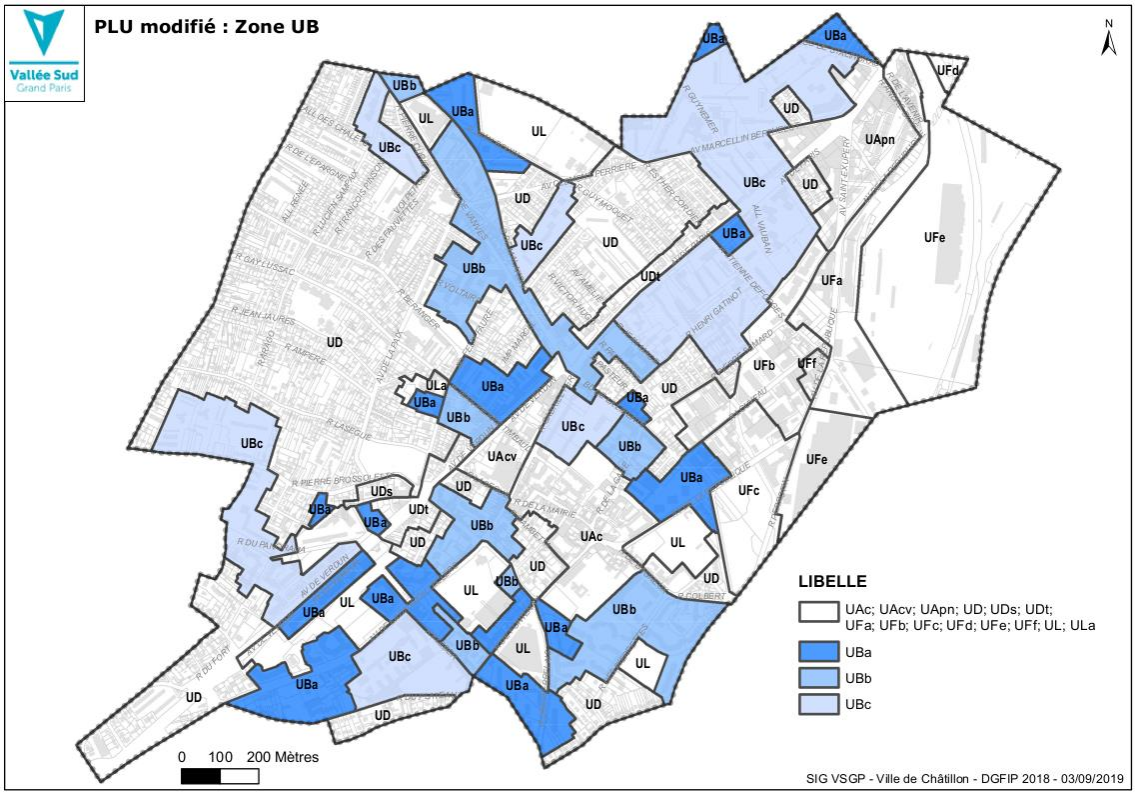
La zone UB est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu. Elle est constituée de 3 secteurs :

- UBa (en bleu foncé sur la carte ci-dessous) : secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué ;
- UBb (en bleu moyen sur la carte ci-dessous) : secteur à dominante d'habitat collectif, transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- UBc (en bleu clair sur la carte ci-dessous) : secteur correspondant aux grands ensembles de logements collectifs, construits majoritairement dans les années 1960-1970.

Par ailleurs, cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Préservation du tissu commercial » et la sous-zone UBa est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

Répartition de la zone UB avant la modification





Zone UB	Contenu du règlement
UB 6 Implantation par rapport aux voies	En UBa, UBb : - Si voie supérieure à 8m de large, implantation à l'alignement ou en recul de 4m maximum ; - Si voie inférieure ou égale à 8m, alignement ou recul avec un maximum de 15m
	En UBc : - alignement ou recul de 5m maximum
UB 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	- Dans une bande de 30m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées : sur les limites séparatives ou en recul (en recul, prospect H=L avec 6 minimum si baie principale, H/2 = L avec 3m minimum si pas de baie principale) - Au-delà de la bande de 30m : sur les limites séparatives si elles s'adossent à une construction de dimension égale ou supérieure ou en retrait
UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	En UBa et UBb - hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si une des façades comporte des baies principales ; - 4m minimum si aucune des façades ne comportent de baie principale En UBc - hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8m si la façade la plus basse comporte des baies principales ; - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ; - au minimum, la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4m, si les deux façades ne comportent pas de baies principales
UB 9 Emprise au sol maximale	En UBa et UBb - Résulte de l'application des autres règles de la zone En UBc - 50% maximum
UB 10 Hauteur maximale	En UBa et UBc - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 18m au faîtage, 16m à l'acrotère
	En UBb - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 15 m au faîtage, 13 m à l'acrotère
UB13 Espaces extérieurs	En UBa~~, UBb~~ - 25% minimum d'espaces verts dont 10 % de la superficie du terrain en pleine terre En UBb

	- 25% minimum d'espaces verts En UBc - 40% minimum d'espaces verts

3.1.2.4. La zone UF

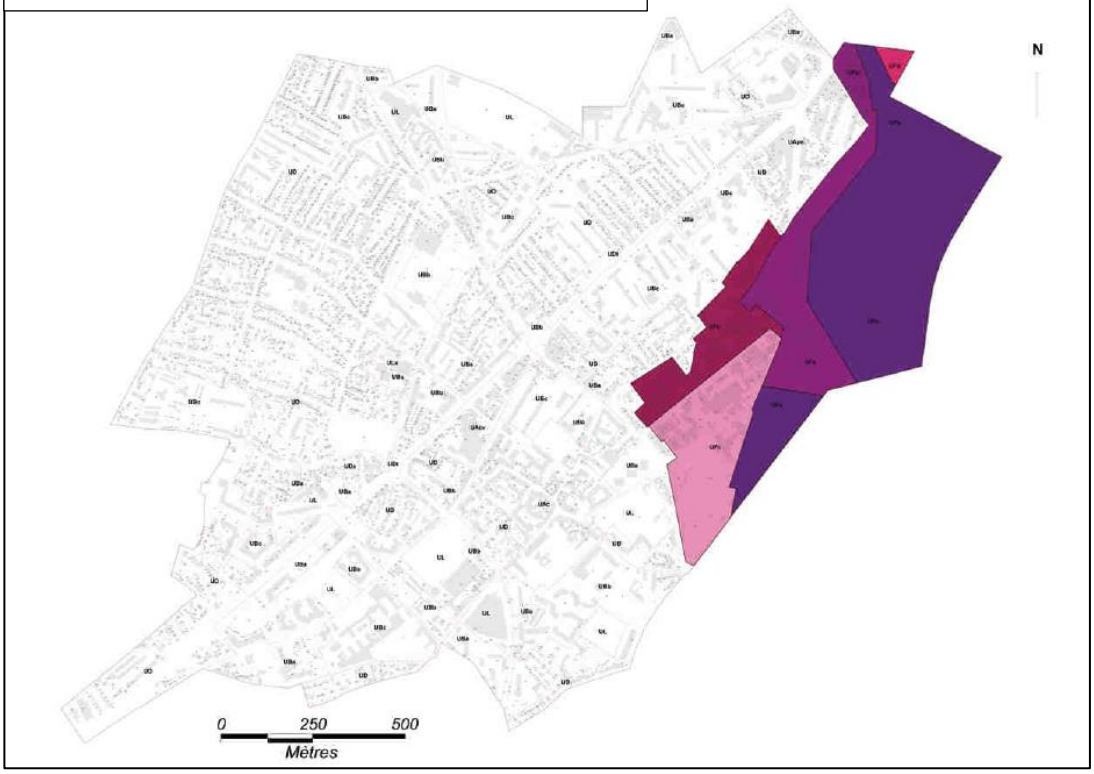
La zone UF correspond aux zones à vocation d'activités présentes dans la commune ou en devenir.

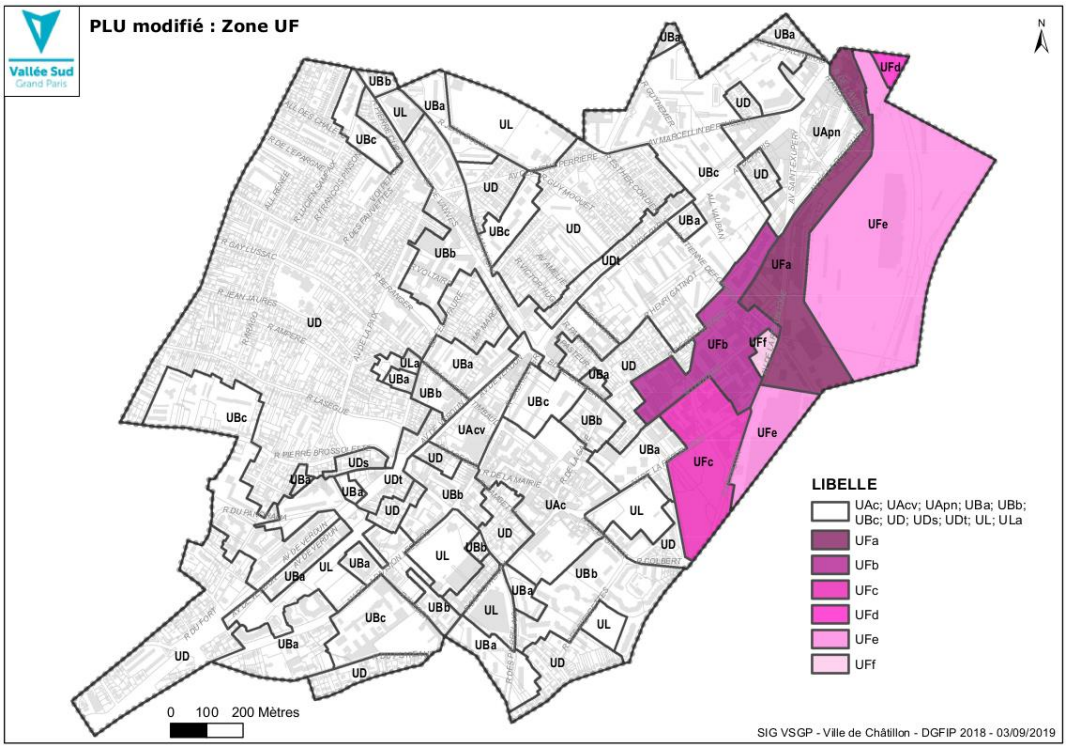
Cette zone comprend ~~5~~ 6 secteurs :

- UFa : secteur à vocation dominante de bureaux, située au Nord de la commune, le long des emprises ferroviaires SNCF, à proximité du secteur d'entrée de ville Porte Nord, du terminus du métro et du tramway et de la gare du Grand Paris ;
- UFb : secteur d'activités des Arues où coexistent activités industrielles, bureaux et artisanaux ;
- UFc : secteur à vocation dominante de bureaux, accueillant notamment l'Ecocampus ;
- UFd : secteur accueillant la future gare du Grand Paris ;
- UFe : secteur à vocation dominante d'activités ferroviaires, les constructions à destination d'industrie y sont autorisées~~.~~ ;
- UFf : secteur mixte accueillant commerces, services et hébergement.

Par ailleurs, les secteurs UFb, UFc et UFf ~~est~~ sont concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues ».

Répartition de la zone UF avant la modification





Le périmètre de la zone UF a évolué par rapport au périmètre de la zone UF du PLU 2007. Dans un souci de clarté et de cohérence, elle inclut désormais toutes les zones à vocation dominante d'activités économiques, dont certaines étaient classées en secteurs de UA et UB dans le PLU de 2007. Les emprises du SEDIF ont été incluses dans la zone UL, en raison de leur vocation d'équipements. Une bande de terrain située le long de l'avenue de Verdun était classée en UF, ainsi qu'un triangle au Nord de la commune (UFa). Ces emprises accueillent des logements. Elles ont donc été classées en zone UB, toujours dans un souci de garantir une meilleure lisibilité du plan de zonage.

Zone UF	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UF 6 Implantation par rapport aux voies	En UFb et UFc : - alignement ou recul de 5m ~~maximum~~ minimum En UFd : - alignement ou recul de 1m minimum En UFa et UFe : - alignement ou recul de 5m minimum En UFf :	Les règles d'implantation, en zone UF, tiennent à la fois compte des implantations déjà existantes et prescrites dans le PLU de 2007, ainsi que des projets déjà connus. En effet, les secteurs UFa, UFb et UFe concernent des secteurs déjà urbanisés, amenés à peu évoluer dans les années à venir. Le secteur UFa correspond pour partie l'ancienne ZAC Porte Nord à vocation d'activités. Son urbanisation est récente

	- Si voie supérieure à 8m de large, implantation à l'alignement ou en recul de 4m ~~maximum~~ minimum ; - Si voie inférieure ou égale à 8m, alignement ou recul avec un ~~maximum~~ minimum de 15m	et il n'y a plus de disponibilité foncière. L'autre partie du secteur UFa correspond à des emprises ferroviaires amenées à muter. Le secteur UFb correspond à la partie Nord de la zone d'activités des Arues et le secteur UFe correspond aux emprises ferroviaires. Les règles du PLU de 2007 ont peu évolué pour ces secteurs. Les grands principes d'implantation et de hauteur ont été maintenus : possibilité de s'implanter en recul ou à l'alignement, en limites séparatives ou en retrait, réglementation de l'article 8 pour conserver des espaces de respiration au sein des parcelles. Néanmoins, un assouplissement des règles a été recherché avec la suppression des prospects.
UF 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	En UFa, UFb et UFe : - sur les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum En UFc : - sur une ou les limites séparatives ou en retrait égal à H/3 avec un minimum de 6m En UFd : - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1m minimum En UFf : - Dans une bande de 30m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées : sur les limites séparatives ou en recul (en recul, prospect H=L avec 6 minimum si baie principale, H/2 = L avec 3m minimum si pas de baie principale) - Au-delà de la bande de 30 m : sur les limites séparatives si elles s'adossent à une construction de dimension égale ou supérieure ou en retrait En UFc (par rapport aux limites séparant un terrain situé UFc d'un autre terrain situé dans une autre zone urbaine) : sur les limites séparatives	
UF 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	En UFa et UFb - 6m minimum si baies ; - 4m minimum en l'absence de baies En UFc : - 8m minimum si baies ; - 6m minimum en l'absence de baies En UFd et UFe :	L'objectif est de permettre une densification maîtrisée du tissu et de laisser aux entreprises la possibilité de s'étendre si elles le souhaitent, tout en conservant des conditions de travail agréables. Deux secteurs de la zone UF sont amenés à connaître des évolutions marquées. Le secteur UFc a déjà commencé sa mutation avec l'implantation de

	- pas de règle En UFf - hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si une des façades comporte des baies principales ; - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8m si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte ;	l'Ecocampus Orange. Pour permettra la réalisation de ce projet et la mutation de ce secteur autrefois à vocation industrielle, une modification du PLUavait déjà augmenté les droits à construire. Les hauteurs avaient ainsi été relevées à 33m. Les règles de prospect avaient été maintenues et adaptées pour limiter les vis-à-vis, garantir l'ensoleillement des constructions et des conditions de travail agréable. Le maintien de ces prospects traduit la volonté, exprimé dans le PADD, de préserver la qualité de vie à Châtillon, ceci s'applique aussi bien aux habitants qu'aux usagers de la ville. Le secteur UFc ne se limite pas à l'Ecocampus. Il a en effet été étendu pour inclure ~~la~~ une partie du secteur Sud de la zone d'activités des Arues et encourager ainsi sa mutation et sa densification. Le secteur UFd, à l'extrémité Nord de la commune, est destiné à accueillir la future gare du Grand Paris. Le règlement doit y être très souple afin de permettre l'implantation de la gare et l'optimisation de ce foncier, très contraint, en limite avec Montrouge. Les articles 8, 9, 10 et 13 ne sont pas règlementés. Compte tenu de la proximité des voies ferrées (source de nuisances) et de la bonne desserte en transports en commun du secteur, la Ville souhaite y privilégier le développement de l'activité tertiaire. La zone UFf, à vocation mixte a des règles plus contraignantes que les autres sous-zones afin de limiter l'emprise des constructions qui seront principalement dédiées aux commerces, aux services, aux résidences hôtelières et étudiantes.
UF 9 Emprise au sol maximale	En UFa, UFb, UFc, ~~et~~ UFe et UFf : - 70% maximum En UFd : - pas de règle	
UF 10 Hauteur maximale	En UFa : - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 21,60m En UFb et UFe : - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 18m au faîtage, 16m à l'acrotère En UFc : Hauteur limitée à la hauteur maximale en zone UBa sur une bande de transition d'une profondeur de 10 m - Hauteur relative : H = L+4, sauf le long de la Coulée verte H ≤ L - Hauteur maximale : 33 m En UFd : - pas de règle En UFf - Hauteur relative : H ≤ L - Hauteur maximale : 18m au faîtage, 16m à l'acrotère	
UF 13 Espaces extérieurs	En UFa, UFb et UFc - 20% minimum d'espaces verts En UFd et UFe : - pas de règle En UFf :	

- 25% minimum d'espaces verts dont 10 % de la superficie du terrain en pleine terre	

4.6. Modification de la pièce 4.1 Règlement - prescriptions écrites – Titre II Définitions

Les modifications proposées sont indiquées en rouge et soulignées, dans un souci de clarté.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une épaisseur minimale de 80 cm.

La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées, et être située au rez-de-chaussée des constructions.

Les surfaces destinées aux aires de stationnement ne pourront en aucun cas être comptabilisées en espace vert.

4.7. Modification de la pièce 5.2 Annexes autres

L'arrêté préfectoral DCPPAT n° 2019-43 du 26 mars 2019 portant création de secteurs d'information sur les sols sur la commune de Châtillon est inséré en page 124 du document « 5.2 Autres annexes ».

En page 10 du document « 5.2 Autres annexes », la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour par les services de l'Etat est substituée à l'ancienne liste. Les plans correspondants son également substitués aux anciennes versions.