



Plan Local d'Urbanisme de SAVIGNY-sur-ORGE (91)

MODIFICATION N° 1

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil de
Territoire approuvant le PLU.

M. le Président

Préambule

Le PLU a été approuvé en conseil territorial le 22 novembre 2016. Après un peu plus d'un an de retour d'expérience, suivant sa mise en application, Monsieur Le maire a souhaité revoir certaines règles qui s'avèrent mal adaptées au tissu urbain existant, notamment au niveau de l'insertion de nouveaux programmes immobiliers ou au respect du cadre de vie et des objectifs de mixité sociale.

La zone UG, située entre la zone dense des grands axes (UB) et la zone pavillonnaire (UH), autorise des gabarits supérieurs d'un à deux niveaux par rapport aux constructions existantes sans imposer un épannelage cohérent et une insertion urbaine prévue dans les autres secteurs du PLU. Il est donc nécessaire de revoir ces dispositions et de diminuer sensiblement les hauteurs autorisées dans cette zone.

Les constructions existantes doivent pouvoir être entretenues, c'est pourquoi la réglementation doit être « assouplie » et bénéficier de dispositions particulières plus adaptées afin de permettre également leur évolution dans le temps (extensions, reconstructions, surélévations).

D'une manière générale, le PLU impose des implantations et des retraits qui dans certains cas sont mal adaptés aux sites et à l'environnement existant qu'il convient de modifier en laissant une souplesse relative lors de l'instruction des dossiers.

Le PLU a approuvé des objectifs en matière de production de logements afin d'atteindre à terme le taux de 25% de logements sociaux, conformément aux directives fixés par la loi SRU. Une partie de ces réalisations ont été prévues dans les 8 secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans certains de ces périmètres de projets, la mixité n'est pas respectée et le nombre de logements se trouve limité de manière significative alors que le règlement autorise une densité supérieure. Une mise en cohérence est donc nécessaire ainsi qu'une mise à jour des objectifs de production.

De même, certains terrains situés en zone dédiée uniquement aux équipements publics peuvent être valorisés aux abords du lycée Jean-Baptiste Corot. Ces terrains appartiennent à la Région Ile-de-France et autoriseront la réalisation d'un programme d'habitat.

Enfin, la modification mettra à jour la liste des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets en cours et corrigera des erreurs matérielles ou rédactionnelles avec une remise en cohérence des pièces écrites avec les pièces graphiques.

Par conséquent, il est nécessaire de modifier le PLU de Savigny-sur-Orge afin notamment de poursuivre la réalisation des objectifs triennaux en matière de production de logements, dans le respect du cadre de vie et de la mixité sociale.

Le dossier de modification détaillé sera notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le dossier comportera la justification détaillée de l'ensemble des modifications.

1- Objectifs de la Modification n°1

- Adapter les règles de gabarits ainsi que l'implantation des nouvelles constructions, notamment, aux abords de la zone pavillonnaire en cohérence avec le bâti existant afin de permettre une meilleure intégration urbaine et de réduire les nuisances ;
- Préciser certaines règles relatives aux travaux réalisés notamment sur les constructions existantes afin de faciliter l'entretien, l'évolution du bâti et le développement du commerce et des activités ;
- Adapter les dispositions fixant les objectifs en nombre de logements dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction des règles réellement applicables et en renforçant la mixité sociale ;
- Créer un sous-secteur délimité aux abords du lycée Jean-Baptiste Corot, sur des terrains appartenant à la Région Ile-de-France et autorisant la réalisation d'un programme d'habitat dans un périmètre bien défini ;
- Intégrer les dispositions de l'arrêté de carence du 19 décembre 2017 concernant la production de logements sociaux dans tous les programmes immobiliers élargis à toutes les zones urbaines ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets en cours ;
- Corriger des erreurs matérielles ou rédactionnelles et remettre en cohérence des pièces écrites avec les pièces graphiques ;

2- Contenu de la Modification n°1

La modification du PLU porte sur le Rapport de Présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement, le Plan de Zonage ainsi sur la liste des emplacements réservés inscrits en annexes du règlement.

La procédure de modification s'inscrit en compatibilité avec les dispositions de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme : « *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.* ». Elle est réglementée par les articles L.153-40 et L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 ont fait l'objet d'une enquête publique pendant un mois, du 8 avril au 9 mai 2019, dans des conditions permettant aux administrés de formuler leurs observations. L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté n° A2019-337 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 14 mars 2019.

Monsieur Roland REYNOUARD a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles du 22 février 2019.

L'information du public sur la procédure et l'avis d'enquête publique a été assurée par voie de presse :

- dans le quotidien « Le Parisien », éditions du Val-de-Marne et de l'Essonne, du 21 mars 2019 ;
- dans le quotidien « Les Echos », édition du 21 mars 2019 ;
- dans le quotidien « Le Parisien », édition du Val-de-Marne et de l'Essonne, du 8 avril 2019 ;
- dans le quotidien « Les Echos », édition du 9 avril 2019 ;

ainsi que par voie d'affichage administratif de l'avis d'enquête publique au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine-Bièvre à Vitry-sur-Seine et sur les panneaux administratifs de la commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique.

Elle a également été assurée dans un encart au sein du bulletin municipal de la ville « Le Mag » du mois de mai 2019. Le dossier de modification a été mis en ligne sur le site Internet de la ville et une adresse électronique a été dédiée à cet effet (urbanisme@savigny.org).

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier de modification a été notifié aux personnes publiques associées ou consultées en recommandé avec accusé de réception le 20 décembre 2018.

L'enquête publique s'est déroulée du 8 avril au 9 mai 2019, quatre permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu, en mairie de Savigny-sur-Orge, aux dates suivantes :

- le lundi 8 avril de 14 heures 30 à 17 heures 30 ;
- le jeudi 18 avril de 14 heures 30 à 17 heures 30 ;
- le samedi 27 avril de 9 heures à 12 heures ;
- le jeudi 9 mai de 16 heures à 19 heures 30.

Quatre-vingt-cinq observations ont été consignées lors de l'enquête publique sur le registre d'observations tenu à la disposition du public. Seize observations ont été formulées sur l'adresse électronique urbanisme@savigny.org et vingt-six lettres ou documents ont été adressés en Mairie à l'attention du Commissaire enquêteur.

Monsieur Roland REYNOUARD, Commissaire-enquêteur, a remis son rapport d'enquête et ses conclusions le 11 juin 2019 et a donné un avis favorable au projet de modification du PLU, assorti de recommandations relatives au stationnement ainsi qu'aux déplacements et circulations douces. Ce dernier est joint au présent exposé des motifs.

Le rapport du commissaire enquêteur fait état des thèmes principaux suivants issus de l'ensemble des remarques :

- le manque de stationnements et les difficultés de circulation, en particulier au regard des nouvelles constructions de logements prévisionnels.
- l'inquiétude sur l'évolution des équipements publics (écoles, sports, culturel, etc..) dans la perspective des nouveaux habitants.
- la densité (hauteur) des nouvelles constructions jugée trop importante, notamment le long des grands axes et aux abords des quartiers pavillonnaires (zones UB et UG).
- le désaccord sur l'aménagement et l'implantation de logements aux abords des lycées Corot et Monge (secteur UEa).

En réponse à ces remarques, observations et recommandations du commissaire enquêteur, l'autorité compétente a pris acte de celles-ci et a décidé de prendre en compte ou d'apporter des précisions sur les éléments suivants :

Concernant le stationnement, et particulièrement en lien avec les nouveaux programmes, celui-ci est étudié et exigé en fonction des normes plafonds fixées et strictement encadrées par les dispositions législatives en vigueur en fonction de sa localisation (inclus ou hors périmètre de 500 mètres des pôles de transports en commun). La commune s'engage à demeurer vigilante quant à l'intégration dans le quartier de chaque opération et au respect de ces normes, voire à les dépasser lorsque cela est techniquement possible (nature des sols, économie du projet, etc.). En matière d'offre de stationnement public, celui-ci est maintenu au maximum et renforcé à l'occasion des reprises d'alignements, particulièrement aux abords des commerces. Une étude approfondie sera menée également dans le cadre de la future ZAC Centre-Ville/Gare afin d'implanter de nouveaux parkings et de mieux rationaliser l'offre existante.

Les circulations douces sont de compétence intercommunale et l'EPT GOSB, en lien avec la ville de Savigny-sur-Orge, a engagé une étude relative aux cheminements doux, dit « plan vélo », qui devra permettre dans les prochains mois le développement d'une offre sur la commune.

Un plan d'investissement pluriannuel communal a été par ailleurs budgété en ce qui concerne nos équipements publics (écoles, sports, culturel, squares) afin de répondre aux besoins des Saviniens. A titre d'exemple, vont débuter cet été les travaux d'extension du groupe scolaire Buisson, et d'ici la fin 2019, un nouveau square verra le jour. D'autres études sont en cours sur la création ou l'agrandissement d'équipements.

Sur la densité des nouvelles constructions et compte tenu du gabarit actuel des voies de circulations (16 m en moyenne), la commune souhaite répondre favorablement à la baisse d'un niveau le long des grands axes (zone UB) pour porter la hauteur maximum à 15 mètres au lieu de 17 mètres, soit R+3+attique ou combles. En effet, cette baisse permettra aux nouveaux projets de mieux s'intégrer à leur environnement immédiat à travers une échelle plus « humaine » des bâtiments. De plus, aux abords immédiats de la zone pavillonnaire (zone UG/zone UH), en plus de l'harmonisation des hauteurs à R+1+Combles maximum, la hauteur minimum imposée est supprimée pour permettre la réhabilitation, ou la préservation dans leurs gabarits des pavillons existants.

Enfin, la création du secteur UEa, entre les lycées Corot et Monge a fait l'objet d'une forte opposition ainsi que d'un avis défavorable du Syndicat de l'Orge, au regard de son aménagement et de son imperméabilisation. La commune considère la pertinence de ces avis et retire ce secteur. Cet aménagement devra faire l'objet d'une étude d'impact préalable.

ci-dessous **en rouge** les modifications soumises à enquête publique et **en bleu** les adaptations issues de l'enquête publique.

A - Modification du Rapport de Présentation :

6^{ème} Partie C - LA POURSUITE DES EFFORTS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

La commune de Savigny atteint le taux de 16.57% de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018, soit 2 562 logements (15.10% en 2011, soit 2296 logements). La commune est en dessous du seuil minimal des 25% de logements sociaux exigé par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et renouvellement urbain. Cependant la commune est occupée à 89% par des terrains ayant déjà une fonction urbaine établie (habitat, activité, équipements, réseaux). Cet état de fait contraint fortement l'urbanisation du territoire. Pour autant la commune est consciente des efforts qu'elle a à poursuivre.

La commune s'est engagée depuis 2012, en signant un contrat de mixité sociale, qui a pour vocation de créer un partenariat avec l'Etat autour d'une politique active de production de logement social. L'enjeu est d'en favoriser la création. Actuellement, la commune est en déficit **d'environ 1300** logements sociaux. Depuis 2011, la ville a accordé plus de permis de construire pour des logements aidés que pour des logements en accession. Sur la période 2011/2013, 209 logements ont été réalisés dont 124 en logements aidés, soit 60% et 85 en logements privés, soit 40%.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune a accordé (Permis de construire) 848 logements dont 470 nouveaux LLS.

Le parti-pris de la commune n'est pas de réaliser la totalité des opérations en 100% social. Il est important de proposer des projets mixtes pour éviter la stigmatisation. Il est évident que porter cette démarche, prend davantage de temps pour répondre aux exigences fixées par la loi SRU.

Contrainte de la commune pour répondre aux exigences de la loi SRU

La commune de Savigny est en très grande partie urbanisée (90% du territoire). Cela laisse donc peu de place pour mobiliser du foncier pour la construction d'opération d'habitat collectif. La commune réfléchit donc à reconstruire « la ville sur la ville »

Afin de permettre la mutation du foncier, la ville et l'Etablissement public foncier avaient établi une convention sur plusieurs périmètres au sein de la commune (5.5 ha). Cette dernière est arrivée à son terme en avril 2015. Mais la ville et l'EPFIF souhaitent poursuivre cette collaboration sur l'ensemble des périmètres en cours et envisager une veille foncière sur l'ensemble du territoire afin de favoriser l'acquisition de petit collectif pour créer ainsi du logement social.

Dans le cadre des futures règles du PLU, le présent document apportera des réponses aux besoins en logements et mettra en œuvre, de manière plus exigeante, les objectifs de la loi SRU.

L'évolution des règles du futur document permettra l'intensification urbaine en faveur du logement et notamment du logement locatif social. La loi oblige, pour les communes en déficit de logements locatifs sociaux (en dessous du seuil de 25%), d'inscrire que dans tout programme de construction de plus de 800m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, un minimum de 30% des logements seront dédiés au logement social conformément à l'arrêté préfectoral n°755-2017-DDT-SHRU du 19 décembre 2017 prononçant la carence de la Commune de Savigny-sur-Orge en application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et de l'article L.302-9-1 du code de la Construction et de l'Habitation

La ville consciente des efforts qu'elle doit fournir pour répondre aux exigences SRU, a souhaité faire un effort plus important pour continuer à rattraper le taux de logements sociaux auquel elle est soumise.

Ainsi dans toute opération de construction de logements, il est obligatoire de réaliser au moins 40% de logements sociaux dans une opération de plus de 800m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements.

Savigny se propose de densifier de manière raisonnée la ville autour des axes importants et d'assurer une mixité en répartissant les logements sociaux dans des opérations de tailles modestes pour éviter précisément les risques liés à une trop grande concentration.

L'exercice d'estimation des capacités de la Ville à produire des logements sociaux supplémentaire repose sur plusieurs hypothèses de travail qui s'équilibrent.

Savigny se propose de densifier de manière raisonnée la ville autour des axes importants et d'assurer une mixité en répartissant les logements sociaux dans des opérations de tailles modestes pour éviter précisément les risques liés à une trop grande concentration.

L'exercice d'estimation des capacités de la Ville à produire des logements sociaux supplémentaire repose sur plusieurs hypothèses de travail qui s'équilibrent.

Densification des zones

La première base se veut très raisonnable : il s'agit de ne prendre en compte que la quantité d'hectares qui sont passés de zone pavillonnaire (UH) à une zone urbaine plus dense (UA, UB, UG ~~et secteur UEa~~).

- Pour la zone UA : + 4.6 ha,
- Pour la zone UB : + 12.1 ha
- Pour la zone UG : + 4.4 ha
- ~~— Pour le secteur UEa : + 1,6 ha~~

L'hypothèse est prise qu'en moyenne, au moins 40% de la surface est dédiée à la production de logement social.

Cela donne les surfaces suivantes :

Zone UA : 40% de 4.6 ha = **1.84 ha**

Zone UB : 40% de 12.1 ha = **4.84 ha**

Zone UG : 40% de 4.4 ha = **1.76 ha**

Secteur UEa : ~~40% de 1,6 ha = 0,65 ha~~

Ces surfaces ne prennent donc pas en compte ce qui se passera dans le reste de chacune de ces zones de mutation, en fonction d'initiatives privées principalement.

En appliquant la taille moyenne de 70m² par logement, et en prenant le nombre moyen de **2 à 4 niveaux selon les zones** (soit R + 2 ou RDC commerces/services + 3), on estime la production suivante :

- Zone UA : 1.84 ha x 0,80 d'emprise au sol maximum = 14 720 m² x 3 étages = 44 160 m² => **630 logements**
 - Si 50% LLS = **315 logements locatifs sociaux**
- Zone UB : 4.84 ha x 0,70 d'emprise au sol maximum = 33 880 m² x 4,5 étages = 152 460 m² => **2 178 logements**
 - Si 50% LLS = **1 089 logements locatifs sociaux**
- Zone UG : 1.76 ha x 0,50 d'emprise au sol maximum = 8 800 m² x 2 étages = **17 600 m²** => **251 logements**
 - Si 50% LLS = **125 logements locatifs sociaux**

~~— Secteur UEa : 0.65 ha x 0.5 d'emprise au sol maximum = 3 250 m² x 4 étages = 13 000 m² => 185 logements~~

➤ ~~Si 40% LLS = 74 logements locatifs sociaux~~

On comptabilise donc une estimation de **1 529 LLS (40 à 50%)** sur la période du PLU (totalité : **3 059 logements**)

Les secteurs d'OAP (nombre de logements estimés sur la base de la capacité du règlement)

- Secteur 1 (jardinerie) : **environ 100 logements** dont 50% LLS = **50 LLS**
 - Secteur 2 (station BP) : **environ 90 logements** dont 50% LLS, = **45 LLS**
 - Secteur 3 (jean Allemane/ Poiriers): **environ 70 logements** dont 50% LLS = **35 LLS**
 - Secteur 4 (39 Grande Rue): **environ 50 logements** à 50% LLS = **25 LLS**
 - Secteur 5 (ensemble rue de Chateaubriand) : **environ 200 logements** dont 50% LLS = **100 LLS**
 - Secteur 6 (casse auto rue de Viry/ montagne Pavée) : **environ 80 logements** à 50% LLS = **40 LLS**
 - Secteur 7 (Prefalec) : **environ 60 logements** à 50% LL = **30 LLS**
 - Secteur 8 (bas de Charles de Gaulle) : **environ 180 logements** dont 50% de LLS = **90 LLS**
- On comptabilise environ **415 Logements Locatifs Sociaux** sur les **830 logements prévus** (moyenne de **50%**).

Opérations potentielles situées dans une autre zone du PLU :

- Opération rue Vigier (ancienne clinique) = environ 40 logements, dont 50% LLS = 20 LLS
- Opération rue du Billoir (78-88 - proximité parc Séron) = environ 80 logements, dont 50% LLS = 40 LLS

On comptabilise donc **60 Logements locatifs Sociaux supplémentaires.**

- Opération secteur Centre-Ville/Gare faisant l'objet d'un périmètre d'étude en vue de créer une ZAC = 200 LLS

- ➔ Sur la période du PLU, on estime la construction potentielle de **2 204 logements locatifs sociaux, soit environ la moitié de la production attendue de logements** (totalité **4 316 logements**)
- ➔ Aujourd'hui la commune compte **15 462 logements** (**résidences principales au 1^{er} janvier 2018**), dont **2 562 logements sociaux** Avec une augmentation de 15%, on arrive à **17 781 logements**.
- ➔ Le PLU = **1 529** (en zones UA-UB-UG-~~UEa~~) + **415** en OAP + **260** (50%) + **2 562** existants = **4 766 => >25 %**

LE ZONAGE DU PLU

~~Modification du tableau de répartition du zonage compte tenu de la création du secteur UEa (1,5 ha).~~

DECLINAISON ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

Adaptation des justifications de l'évolution des règles et du zonage en fonction des objectifs de la modification.

Fonctions urbaines (articles 1 et 2)

Par ailleurs, afin de permettre un équilibre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal, 40% de logements sociaux sont imposés pour tout programme d'au moins 12 logements locatifs sociaux ou 800m² de surface de plancher dans les **zones UA, UB et UG** (soit environ 88 ha), **et 30% dans les zones UD, ~~UEa~~, UC et UH (environ 480 ha).**

La vocation résidentielle est prédominante dans les **zones UD, UG et UH**. Néanmoins, les équipements d'intérêt collectif y sont autorisés, ainsi que l'artisanat **en zone UD-~~et~~**, le commerce et l'artisanat en **secteur UHb et les bureaux liés à une destination d'habitation en zone UH.**

Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (équipements publics ou d'intérêt collectif en **zone UE** et activités économiques en **zone UF**), les constructions à destination d'habitation sont interdites, sauf **en secteur UEa ou** si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité autorisée sur la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

En zones **UA, UBa, UBb et UD** les constructions **doivent peuvent** être implantées à l'alignement existant (ou projeté et repéré sur le plan de zonage) **ou en retrait** conformément à la forme urbaine traditionnelle du centre-ancien et de l'ancien faubourg rural ainsi qu'à la volonté de favoriser les mutations avec fronts bâtis le long de la RD25. Un caractère plus urbain de la rue est ainsi recherché, qui incite aussi à la création de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée. Au-dessus d'une hauteur de 11,5 m, un recul **complet partiel** du ou des derniers niveaux des constructions est imposé afin d'atténuer la perception de hauteur et de diversifier les formes urbaines et architecturales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

Toutefois, **en secteurs UAb, UBb et UBc**, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale et composer ainsi un front urbain semi-continu. Au-delà de la bande des 20m, ne peuvent être implantées en limite séparative que les constructions d'une hauteur limitée (3,50 m).

Hauteur maximale des constructions (article 10)

En **zone UH**, à dominante d'habitat pavillonnaire, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage. **Aux abords des 10 mètres de cette zone, l'ensemble des nouvelles constructions doit respecter également cette hauteur maximale afin de créer un épannelage cohérent et une meilleure intégration urbaine.**

En **zone UB** ; jusqu'à 12,50 m à l'égout du toit et 15 m au faitage

Par ailleurs, des hauteurs minimales sont définies en zones **UB et UG** pour garantir un véritable paysage urbain.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Références cadastrales	Superficie en m ²	Adresse	Bénéficiaire	Nature
1	AH 159	876	Chemin de Grigny / Lieu dit "le nid de chien"	Commune	Extension du cimetière et accès (mise à jour parcelles acquises pas la commune)
	AH 146	519	80 Rue de l'Egalité		
	AH 82	277	Chemin de Grigny		
	AH 83	228	3 Chemin de Grigny		
3	AC 364	259	du 9bis rue Nouvelle au passage des Cherchefeuilles (nouvelles parcelles selon cadastre)	Commune	Création de voie nouvelle et Conservatoire (parking public)
	AC 369p	300			
	AC 366	48			
	AC 365	99			
	AC 370	308			
AC 371	293				
4	AB 32	717	49 rue de la Liberté	Commune	logements + Equipement d'intérêt public abandon- Projet en cours
	AB 30	1070	60 Av Charles De Gaulle		
	AB 31	639	51 rue de la Liberté		
7	AL 425	634	75 bld Aristide Briand/ 122 rue Boileau	Commune	parking + logements abandonné
	AL 426	335	73 bld Aristide Briand		
	AL 427	371	120 rue Boileau		

N°	Références cadastrales	Superficie en m ²	Adresse	Bénéficiaire	Nature
10	BC 827	1007	72/74 bld Aristide Briand/60/62 rue Mistral	Commune	Parking + logements abandonné
	BC 330	420	73 rue Pierre Curie/ rue Mistral sans N°		
14	AW 718 (partie)	270	1 rue de Viry	Commune	Aménagement du Pont abandonné
18	AI 77 (partie)	3000	Rue Auguste Renoir/ voie ferrée/ RD 257	STIF	Liaison piétonne Et volume
	AI 52 (partie)	1000		STIF	
	AI 56 (partie)	100	Nouveaux numéros parcelles Ai 96-AI52p-AI 56p Pas de réduction		
	AI 96-52-56	5 065 env			
19	AE 112	4100 env	L'Yvette, rue des Rossays et voie ferrée Mise à jour des parcelles Pas de réduction	STIF	Liaison piétonne Mise à jour graphique
	AE 114				
	AE 119p				
	AE 166				
	AE 167				
	AE 168				
27	AY 419p	204	26 av Carnot	commune	Accès école Buisson

B - Modification du Règlement :

TITRE I

Dispositions générales :

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, et figurant à titre indicatif dans les annexes du dossier de PLU.
Au titre de ces servitudes, le territoire de Savigny-sur-Orge est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :
- ✓ **le risque d'inondation** : dans les parties du territoire communal concernées par les Plans de Protection et de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Seine (2003) et le PPRI de la Vallée de l'Yvette (26 sept.2006), ~~le Plan d'Exposition au risque d'Inondation (PERI) de l'Orge Supérieure et du projet de~~ le PPRI de la Vallée de l'Orge supérieure et de la Salmouille (2017).

Reconstruction après sinistre ou démolition

La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre ou démolit devra respecter l'ensemble des règles du PLU, selon les dispositions des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du cu, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

TITRE II
Lexique :

Balcon

Le balcon correspond à une plate-forme fermée par un garde-corps ou une balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres. ~~Sa saillie est prise en compte dans le calcul des distances minimum inscrites, dans les articles 6, 7 et 8.~~

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50 m d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment.

Sont exclus de l'emprise au sol les parties de construction, **compris les sous-sols dont** d'une hauteur inférieure à 0,60 m **au dessus** du sol naturel existant.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel, terrains de tennis, perrons, rampes d'accès de parkings **couvertes** et garages, etc.

Terrasse

Plate-forme obtenue par surélévation du terrain (remblai) et/ou éventuellement construction d'un ouvrage de maçonnerie, espace cimenté, dallé ou pavé, de plain-pied ou non.

La terrasse n'est pas constitutive d'emprise au sol si sa hauteur est inférieure à 0.60 m par rapport au terrain naturel **à condition qu'elle ne repose pas sur un corps de bâtiment ou sur un sous-sol et si elle n'est pas couverte.**

TITRE III
Dispositions applicables aux zones urbaines :

Zone UA (Centre-Ville / Gare)

PLU APPROUVE	PLU MODIFIE
<p>UA 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UA 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAPHY et du SIVOA.</p>

<p>Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ; • les éléments techniques de moins de 0,60m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. 	<p>Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ; • les éléments techniques de moins de 0,60m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), les balcons, et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
<p>UA 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,</p>	<p>UA 6-1 Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage, -soit en retrait d'au moins 1 m. -soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante
<p>UA 6-2 En secteur UAb, les façades des constructions situées au-dessus de 8,50 m comptés depuis le niveau du trottoir devront être implantées en respectant un recul minimum de 1,80m à partir de l'alignement existant ou projeté.</p>	<p>UA 6-2 En secteur UAb, les façades des constructions situées au-dessus de 8,50 m comptés depuis le niveau du trottoir devront être implantées en respectant un recul minimum de 1,80m à partir de l'alignement existant ou projeté sur au moins 2/3 du linéaire de façade.</p>
<p>UA 6-3 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.</p>	<p>UA 6-3 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.</p>
<p>UA 6-4 : En cas de configuration particulière de parcelle (notamment en cas de limites séparatives latérales « en peigne » non perpendiculaires à l'alignement), les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement existant ou projeté ou en respectant un recul minimum de 0,80m sur un linéaire limité au plus à 1/3 de la largeur de façade de la construction.</p>	<p style="text-align: center;">supprimé</p>
<p>UA 6-5: Dans le cas de constructions existantes non conforme à la date d'approbation du PLU, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réhabilitations et modifications de toitures. - L'extension d'une construction existante implantée en recul par rapport à l'alignement doit être implantée à 	<p>UA 6-4: Dans le cas de constructions existantes non conforme à la date d'approbation du PLU, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réhabilitations et modifications de toitures. - Les surélévations dans le prolongement des murs existants

<p>l'alignement existant ou en tenant lieu, sauf impossibilité technique.</p>	<p>L'extension d'une construction existante implantée en recul par rapport à l'alignement doit être implantée à l'alignement existant ou en tenant lieu, sauf impossibilité technique.</p>
<p>UA 6-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.</p>	<p>UA 6-5 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.</p>
<p>UA 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ; - en cas de justification relative à la configuration particulière du terrain ne permettant pas l'application de la règle, il pourra être autorisé l'implantation sur une seule des limites séparatives. - en secteur UAb, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. - Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les constructions ou parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue. - Dans tous les cas, la longueur d'implantation maximum de la partie de construction sur les limites séparatives ne pourra excéder 15 m. 	<p>UA 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparatives latérales ; - Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les constructions ou parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue. - Dans tous les cas, la longueur d'implantation maximum de la partie de construction sur les limites séparatives ne pourra excéder 15 m.
<p>UA 7-5 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.</p>	<p>UA 7-5 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non, excepté pour les pare-vues.</p>
<p>UA 7-6 Dans le cas de constructions existantes non conformes à la date d'approbation du PLU, seront autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> - des réhabilitations et modifications de toitures. - Les extensions/ surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. 	<p>UA 7-6 Dans le cas de constructions existantes non conformes à la date d'approbation du PLU, seront autorisées</p> <ul style="list-style-type: none"> - des réhabilitations et modifications de toitures. - Les extensions/ surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. - Les extensions dans le respect des règles d'implantations
<p>UA 9-6 : Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000m², l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 m de profondeur citée à l'article UA 9-1 est majorée de 10%.</p>	<p>UA 9-6 : Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000m², l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 m de profondeur citée à l'article UA 9-1 est majorée de 10% de la superficie du terrain inclus dans cette bande.</p>
	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UA 10-7 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins</p>

	<p>de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zones UH et U :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit au maximum 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage pour la zone UH - soit au maximum 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage pour la zone UG.
<p>UA 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>	<p>UA 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>
<p>UA 11-2 Toitures</p> <p>Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.</p> <p>Les toitures terrasse sont admises uniquement en secteur UAb, et si elles sont justifiées par le parti architectural.</p> <p>L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.</p> <p>Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.</p> <p>Les toitures à pentes Pour les bâtiments existants anciens seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées.</p>	<p>UA 11-2 Toitures</p> <p>Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.</p> <p>Les toitures terrasse sont admises uniquement en secteur UAb, et si elles sont justifiées par le parti architectural.</p> <p>L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.</p> <p>Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.</p> <p>Les toitures à pentes Pour les bâtiments existants anciens (avant la seconde guerre mondiale), les lucarnes</p>

<p>Elles doivent être d'une largeur maximum d'1 m et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.</p>	<p>traditionnelles sont à privilégier, en façade sur rue. Elles doivent être d'une largeur maximum d'1 m et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les fenêtres de toit sont autorisées sur jardin. Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.</p>
<p>UA 11-10 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.</p> <p>Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p>	<p>UA 11-10 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue. -soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum) <p>Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.</p> <p>Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p> <p>Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.</p> <p>Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.</p>
<p>UA 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UA 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Zone UB (Grands Axes)

<p>UB 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UB 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.</p>
<p>Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Champ d'application</u> Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ; • les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu : <ul style="list-style-type: none"> ○ les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ; ○ les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large. 	<p>Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>Champ d'application</u> Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, balcons ; • les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu : <ul style="list-style-type: none"> ○ les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ; ○ les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.
<p>UB 6-1 En secteurs UBa et UBb, les constructions doivent être implantées à l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage.</p>	<p>UB 6-1 En secteurs UBa et UBb, Les constructions peuvent être implantées : -soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,</p>

	<p>-soit en retrait d'au moins 1 m.</p> <p>-soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante</p>
<p>UB 6-3 Pour toutes les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles peuvent faire l'objet d'un recul partiel sur un maximum d'1/3 de la longueur de la façade bâtie. Ce recul ne peut être supérieur à 2,50 m comptés depuis l'alignement projeté. - Les parties de construction, situées au-dessus de 11,50 m de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1,80 m. 	<p>UB 6-3 Pour toutes les constructions :</p> <p>Elles peuvent faire l'objet d'un recul partiel sur un maximum d'1/3 de la longueur de la façade bâtie. Ce recul ne peut être supérieur à 2,50 m comptés depuis l'alignement projeté.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parties de construction, situées au-dessus de 11,50 m de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1,80 m sur au moins 2/3 de la longueur de façade.
<p>UB 6-4 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.</p>	<p>UB 6-4 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.</p>
<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UB 6-5 : Dans tous les secteurs de la zone UB, en cas de configuration particulière de parcelle (notamment en cas de limites séparatives latérales « en peigne » non perpendiculaires à l'alignement), les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement projeté ou en respectant un recul minimum de 0,80m sur un linéaire limité à 1/3 de la largeur de façade de la construction.</p>	<p>supprimé</p>
<p>UB 6-6: Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU seules sont autorisées les réhabilitations ou modifications de toitures.</p>	<p>UB 6-5: Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU seules sont autorisées les réhabilitations, ou les modifications de toitures et les surélévations dans le prolongement des murs existants.</p>
<p>UB 6-7 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.</p>	<p>UB 6-6 Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.</p>
<p>UB 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UBa, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales, sauf impossibilité technique - En secteurs UBb et UBc, les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. - Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue 	<p>UB 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement projeté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales. - Dans tous les cas, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue

<p>UB 7-6 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.</p>	<p>UB 7-6 Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non, excepté pour les pare-vues.</p>
<p>UB 10-2 : la hauteur minimale des constructions est fixée à 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.</p>	<p>UB 10-2 : la hauteur minimale des nouvelles constructions est fixée à 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.</p>
<p>UB 10-3 : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 14,50 m à l'égout du toit et 17 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<p>UB 10-2 : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12,50 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>
<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UB 10-5 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées de 4,50 m pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zone UG et UH.</p>	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UB 10-5 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées de 4,50 m pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -en zone UG, maximum 9 m à l'égout 13 m au faîtage -en zone UH, maximum 7 m à l'égout et 10 m au faîtage
<p>UB 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>	<p>UB 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment</p>

	<p>lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>
<p>UB 11-10 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté figurant sur le plan de zonage. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Ces hauteurs sont ramenées à 1,50 m de hauteur maximum avec un muret de 0,50 cm surmontée d'une grille pour les clôtures implantées le long de la RD 25 (rue Henri Dunant, et boulevard Aristide Briand) :</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.</p> <p>Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m.</p>	<p>UB 11-10 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue. -soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum) <p>Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.</p> <p>Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p> <p>Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.</p> <p>Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.</p>
<p>UB 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UB 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondis à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Zone UC (Grands ensembles)

	<p>UC 2-5 Les constructions à destination d'habitat collectif : en application de l'article L 111-24 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.</p>
<p>UC 4-2.2 Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UC 4-2.2 Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.</p>
<p>UC 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UC 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Zone UD (Centre ancien)

	<p>UD 2-5 Les constructions à destination d'habitat collectif : en application de l'article L 111-24 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.</p>
<p>UD 4-2.2 Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UD 4-2.2 Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.</p>

<p>Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ; • les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu : <ul style="list-style-type: none"> ○ les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ; ○ les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large. 	<p>Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, les balcons ; • les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu : <ul style="list-style-type: none"> ○ les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ; ○ les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.
<p>UD 6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage.</p>	<p>UD 6-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage, ou en retrait d'au moins 1 m, ou rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante.</p>
<p>UD 6-2 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.</p>	<p>UD 6-2 A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.</p>
<p>UD 6-3 Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées, les réhabilitations ou modifications de toitures.</p>	<p>UD 6-3 Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées, les réhabilitations ou modifications de toitures ou les surélévations dans le prolongement des murs existants.</p>
<p>UD 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ;</p> <p>Dans ce cas, la longueur d'implantation maximum de la construction ne pourra excéder 15 m.</p>	<p>UD 7-1 Dans une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ;</p> <p>Dans ce cas, la longueur d'implantation maximum de la construction ne pourra excéder 15 m.</p>
<p>UD 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage</p>	<p>UD 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage</p>

<p>naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>	<p>naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>
<p>UD 11-2 Toitures</p> <p>Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.</p> <p>Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et si elles sont justifiées par le parti architectural.</p> <p>L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.</p> <p>Les toitures à pentes Pour les bâtiments existants anciens (avant la seconde guerre mondiale), seules les lucarnes traditionnelles autorisées. Elles doivent être d'une largeur maximum d'1 m et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.</p>	<p>UD 11-2 Toitures</p> <p>Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.</p> <p>Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et si elles sont justifiées par le parti architectural.</p> <p>L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.</p> <p>Les toitures à pentes Pour les bâtiments existants anciens (avant la seconde guerre mondiale), les lucarnes traditionnelles sont à privilégier sur rue. Elles doivent être d'une largeur maximum d'1 m et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les fenêtres de toit sont autorisées sur jardin.</p> <p>Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.</p>
<p>UD 11-9 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter</p>	<p>UD 11-9 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :</p>

<p>des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.</p> <p>Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur les autres limites du terrain : <p>Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.</p>	<p>-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue.</p> <p>-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)</p> <p>Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.</p> <p>Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p> <p>Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.</p> <p>Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur les autres limites du terrain : <p>Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les dispositions de l'article 11-9 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.</p>
<p>UD 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UD 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Zone UE (Equipements)

Création d'un secteur UEa correspondant aux abords du Lysée J.B. Corot

<p>UE 4-2.2 Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UE 4-2.2 Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.</p>
<p>UE 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UE 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Zone UG (Zone intermédiaire)

<p>UG 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UG 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.</p>
<p>Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none">• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;• les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;• les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;• En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :<ul style="list-style-type: none">○ les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;○ les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.	<p>Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Champ d'application</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.</p> <p><u>Ne sont pas pris en compte</u> pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :</p> <ul style="list-style-type: none">• les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, les balcons ;• les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;• les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;• En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :<ul style="list-style-type: none">○ les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;○ les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.
<p>UG 6-1 Les constructions doivent être implantées à 2 m de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.</p>	<p>UG 6-1 Les constructions doivent être implantées soit à au moins 1 m de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage, soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante.</p>

<p>UG 10-2 La hauteur <u>minimale</u> des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.</p>	<p>UG 10-2 La hauteur minimale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m Il n'est pas fixé de hauteur minimale aux nouvelles constructions.</p>
	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UG 10-5 Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH, soit au maximum 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.</p>
<p>UG 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>	<p>UG 11-1 Aspect extérieur des constructions :</p> <p>Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.</p> <p>Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.</p> <p>Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.</p> <p>La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.</p> <p>Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.</p>
<p>UG 11-9 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté et figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de</p>	<p>UG 11-9 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :</p> <p>-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment</p>

<p>la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*</p> <p>Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.</p>	<p>des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue.</p> <p>-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)</p> <p>Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.</p> <p>Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p> <p>Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.</p> <p>Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.</p> <p>Les dispositions de l'article 11-9 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.</p>
<p>UG 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UG 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Zone UH (Pavillonnaire)

<p>Article UH-1 : Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt.• Les constructions à destination principale de bureaux.• Les nouvelles constructions à destination de commerces et d'artisanat hors des secteurs UHb.• En secteur UHb :<ul style="list-style-type: none">○ la destination d'habitation en rez-de-chaussée des constructions;○ les changements de destination ou la création de locaux aux destinations autres que :<ul style="list-style-type: none">▪ les commerces et services ;▪ les activités artisanales ;▪ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).	<p>Article UH-1 : Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt.• Les constructions à destination principale de bureaux.• Les nouvelles constructions à destination de commerces et d'artisanat hors des secteurs UHb.• En secteur UHb :<ul style="list-style-type: none">○ la destination d'habitation en rez-de-chaussée des constructions;○ les changements de destination avec la création de locaux aux destinations autres que :<ul style="list-style-type: none">▪ les commerces et services ;▪ les activités artisanales ;▪ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).▪ Les bureaux
	<p>UH 2-6 Les constructions à destination d'habitat collectif : en application de l'article L 111-24 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m² de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.</p>
<p>UH 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.</p>	<p>UH 4-2.2 Eaux pluviales Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.</p> <p>Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.</p> <p>Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :</p> <p>Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.</p> <p>Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.</p>

<p>UH 6-3 Par exception à l'article 6-2 précédent, les éléments suivants peuvent être implantés entre 2,50 m et 4 m de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ; • les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • les rampes d'accès ou les monte-personnes pour les personnes à mobilité réduite; • les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large. • les locaux destinés aux conteneurs pour le tri sélectif, d'une hauteur maximum de 1,80 m 	<p>UH 6-3 Par exception à l'article 6-2 précédent, les éléments suivants peuvent être implantés entre 2,50 m et à moins de 4 m de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, balcons ; • les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ; • les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • les rampes d'accès ou les monte-personnes pour les personnes à mobilité réduite; • les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large. • les locaux destinés aux conteneurs pour le tri sélectif, d'une hauteur maximum de 1,80 m
<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UH 6-6 : Dans la bande de constructibilité de 25 m citée à l'article UH 6-1 : dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les réhabilitations ou modifications de toitures - Les extensions et surélévations si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. 	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UH 6-6 : Dans la bande de constructibilité de 25 m citée à l'article UH 6-1 : dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les réhabilitations ou modifications de toitures - Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. - Les extensions dans le respect des règles d'implantations
<p>UH 7-1-1 Les constructions, mesurées en tous points du bâtiment, peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.</p> <p>En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 15 m.</p>	<p>UH 7-1-1 Les constructions, mesurées en tous points du bâtiment, peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.</p> <p>En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 15 m continus sur la même limite. Le cumul d'implantation entre les articles 7-1-1 et 7-2-1 ne peut excéder 20 m.</p>
<p><u>UH 7-2 Au-delà de la bande de 25 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage :</u></p> <p>UH 7-2-1 Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limites séparatives latérales, de fond ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 10 m.</p>	<p><u>UH 7-2 Au-delà de la bande de 25 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage :</u></p> <p>UH 7-2-1 Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limites séparatives latérales, de fond ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 10 m continus sur la même limite.</p>
<p>UH 7-3 : En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter</p>	<p>UH 7-3 : En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter</p>

<p><u>Pour les constructions supérieures à 3.50 m</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m - En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m - En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine) - Pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 13 m, le retrait minimum est de 2,5 m pour les façades sans baies. 	<p><u>Pour les constructions supérieures à 3.50 m</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m - En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m - En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine) - Pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 13 m, au droit de la construction, le retrait minimum est de 2,5 m pour les façades sans baies.
<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UH 7-5 Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les réhabilitations ou modifications de toitures. - Les extensions et surélévations à l'aplomb de l'existant mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. 	<p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>UH 7-5 Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les réhabilitations ou modifications de toitures - Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus. - Les extensions dans le respect des règles d'implantations

<p>UH 11-8 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté et figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.</p> <p>Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*</p> <p>Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent</p>	<p>UH 11-8 Clôtures et portails</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur rue : <p>Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.</p> <p>Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :</p> <p>-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ajouré. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue.</p> <p>-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)</p> <p>Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.</p> <p>Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.</p> <p>Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.</p> <p>Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur maximale de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation*.</p> <p>Il est admis la création d'un seul portail par tranche de 15 m de linéaire de façade sur la même voie.</p>
--	--

	<p>Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.</p> <p>Les dispositions de l'article 11-8 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent</p>
<p>UH 11-10 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents (art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement) Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés. En complément des prescriptions de l'article UH 11-11, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :</p>	<p>UH 11-9 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents (art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement) Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés. En complément des prescriptions de l'article UH 11-9, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :</p>
<p>UH 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p>	<p>UH 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</p> <p>En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes</p>

Annexe 4

Mise cohérence entre les alignements figurants sur le plan de zonage et le tableau

C - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Secteur d'OAP : n°1

Localisation : Boulevard A. Briand/ rue Jules Guesde/ rue des Colombes

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 3 opérations d'ensembles.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 70 à 100 logements~~
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.

Secteur d'OAP : n°2

Localisation : rue Henri Dunant/ rue Henri Barbusse

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement de la zone UBb et de la zone UD.
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 50 à 80 logements.~~

- Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer de la mixité dans la typologie de l'habitat, le long de la rue Henri Barbusse (Zone UD - zone moins dense), avec l'implantation de type maisons de ville accolées en front de la rue Henri Barbusse (avec espaces verts privatifs)
- ❖ Alignement sur la rue Henri Dunant
- ❖ Alignement communal sur la rue Henri Barbusse

Secteur d'OAP : n°3

Localisation : rue Jean Allemane / Bld Aristide Briand / rue des Poiriers

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 30 à 60 logements~~
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer la mixité dans la typologie de l'habitat, en prenant en compte les différences aux niveaux des rues (Boulevard/ Jean Allemane / Poirrier)
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure du Boulevard Aristide Briand.

Secteur d'OAP : n°4

Localisation : Rue Chateaubriand

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une seule opération d'ensemble.
 - Réaliser un programme à dominante de logements
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 15 à 30 logements~~
 - Dont au moins ~~100%~~ 50 % doit être dédié à du logement locatif social.

Secteur d'OAP : n°5

Localisation : Rue Chateaubriand

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à ~~3~~ 5 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 50 à 90 logements~~
- ❖ Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Maison de Chateaubriand :
 - Patrimoine remarquable à conserver pouvant accueillir un équipement d'intérêt collectif
 - Aménagement d'espace paysager autour de la maison.
- ❖ Démolitions préconisées de plusieurs bâtiments, de façon à assurer la cohérence d'aménagement de l'ensemble du site.

- ❖ Espaces paysagers à réaliser entre l'emprise des voies ferrées et les constructions, si possible avec des plantations arborées (respect de servitudes liées aux voies ferrées ; cf. Annexes du PLU)
- ❖ Intégrer dans le programme une offre de surface commerciale d'environ 700 m² ~~maximum~~, **notamment** en rez-de-chaussée de bâtiments de logement ou dans une construction dédiée.
- ❖ Rechercher la mutualisation de l'offre de stationnement.

Modification du document graphique et suppression du principe de liaison piétonne vers copropriété privée

Secteur d'OAP : n°6

Localisation : Rue Chateaubriand / rue de Viry / rue de la Montagne Pavée

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme exclusivement dédié aux logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre 15 à 35 logements~~
 - Dont au moins ~~100%~~ 50% doit être dédié à du logement locatif social.
 - S'agissant d'un site en entrée de ville, il est attendu un aménagement traduisant un lien avec la proximité du centre urbain du bas de Savigny.
- ❖ Alignement communal sur la rue de la Montagne Pavée :
 - ~~Implantation tenant compte de l'emplacement réservé (élargissement de l'espace public)~~

Secteur d'OAP : n°7

Localisation : Rue des Prés Saint-Martin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - En respectant la zone non aedificandi lié au passage limitrophe de l'aqueduc de la Vanne (cf. servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 15 à 40 logements~~
 - Dont au moins ~~100%~~ 50% doit être dédié à du logement locatif social.
 - ~~L'accès se fera principalement par le chemin de Juvisy.~~

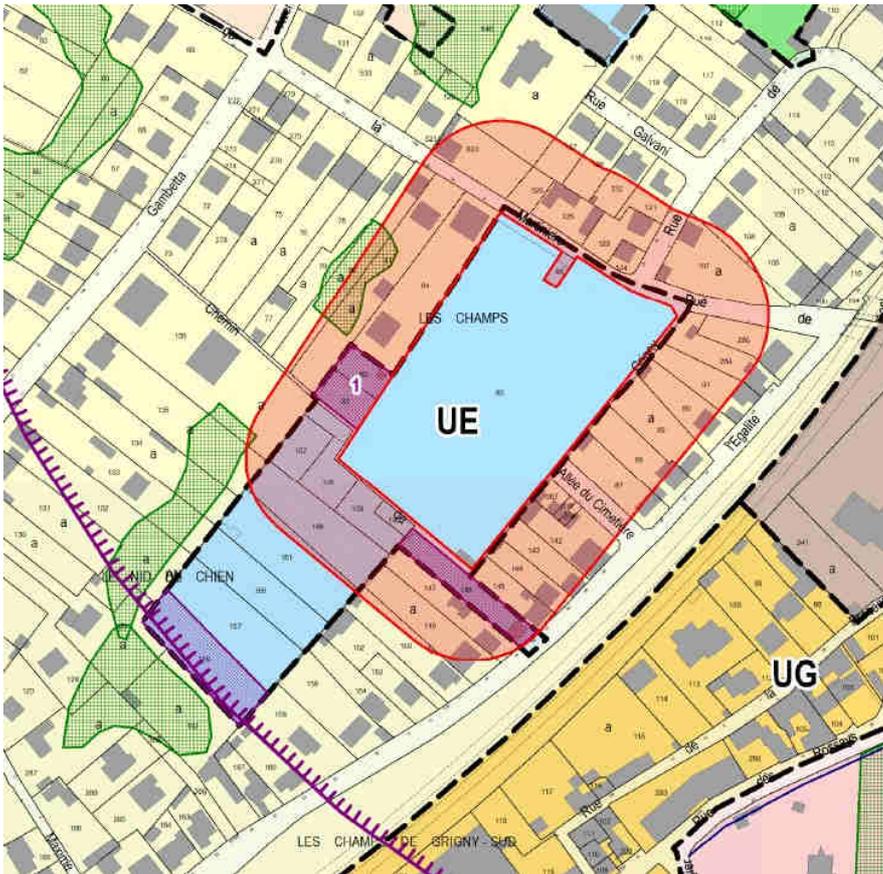
Secteur d'OAP : n°8

Localisation : Avenue Charles de Gaulle /rue Chamberlin

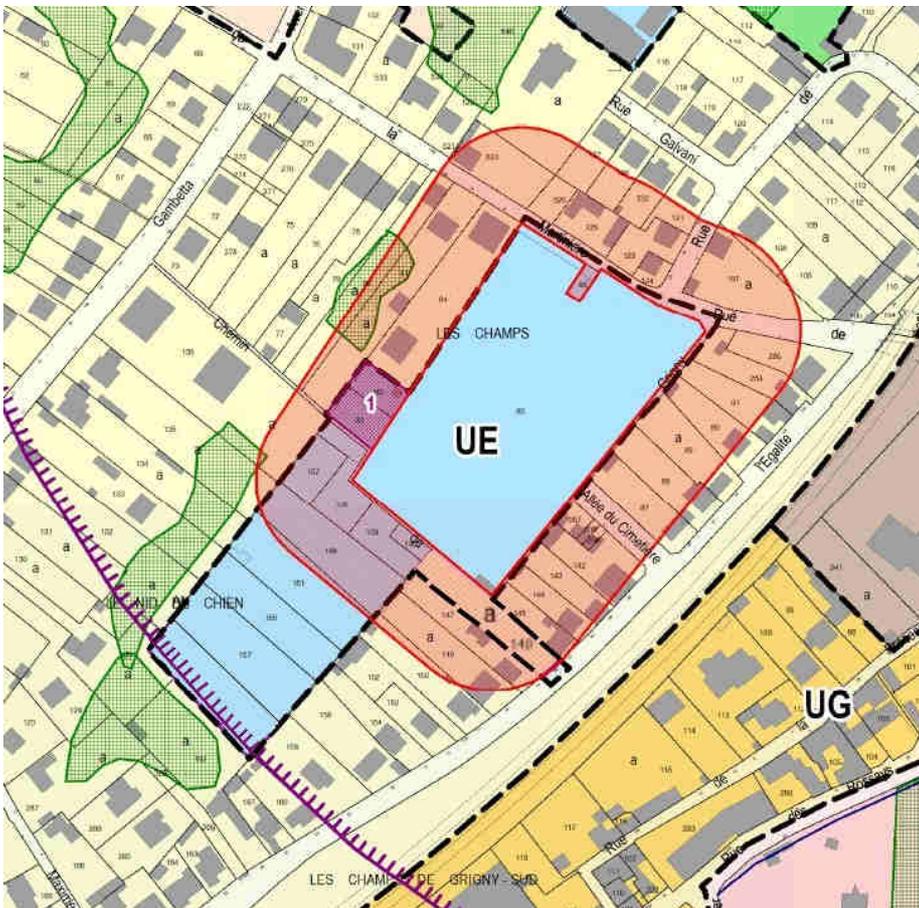
Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à ~~trois~~ 4 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - ~~En prévoyant une programmation globale sur l'ensemble du site de l'ordre de 130 à 180 logements~~
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
 - En particulier, avec l'obligation de mixité de la typologie d'habitat sur la rue Chamberlin
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- ❖ Possibilité de les développer rue Chamberlin dans la limite de la zone UBb.
- ❖ Favoriser la préservation d'un cœur d'îlot traité en espace vert.
- ❖ Obligation de recul des constructions sur l'avenue Charles de Gaulle : dans l'objectif de permettre de futurs aménagements de l'espace public confortable pour le passage des piétons.

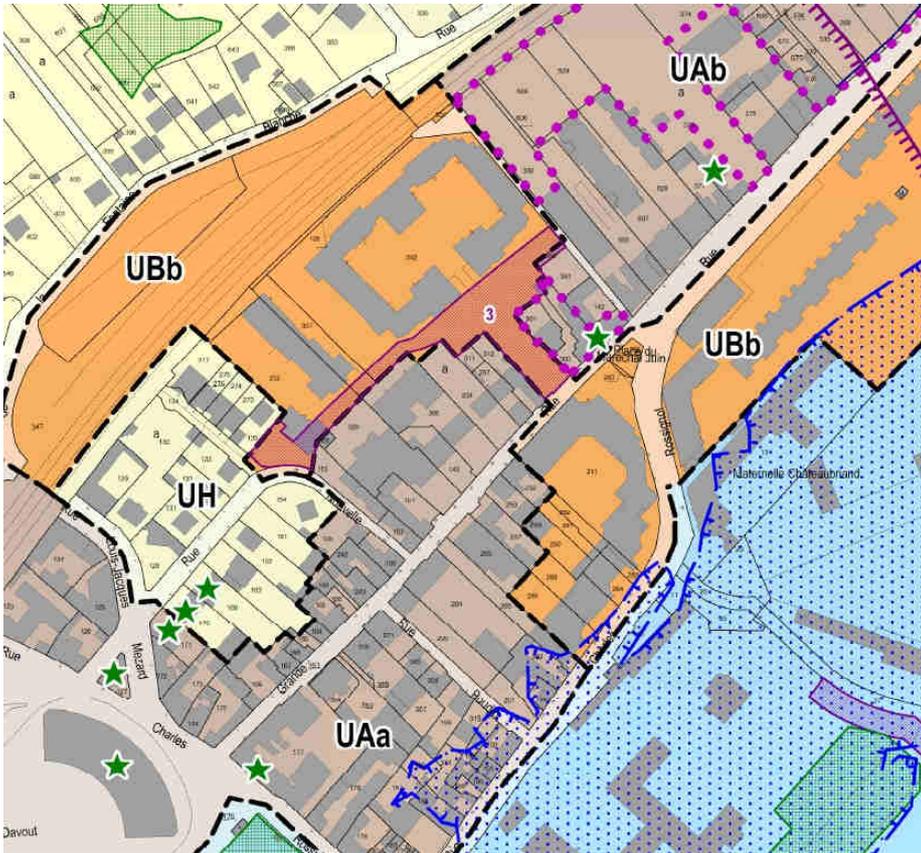
D - Modification du Plan de Zonage :



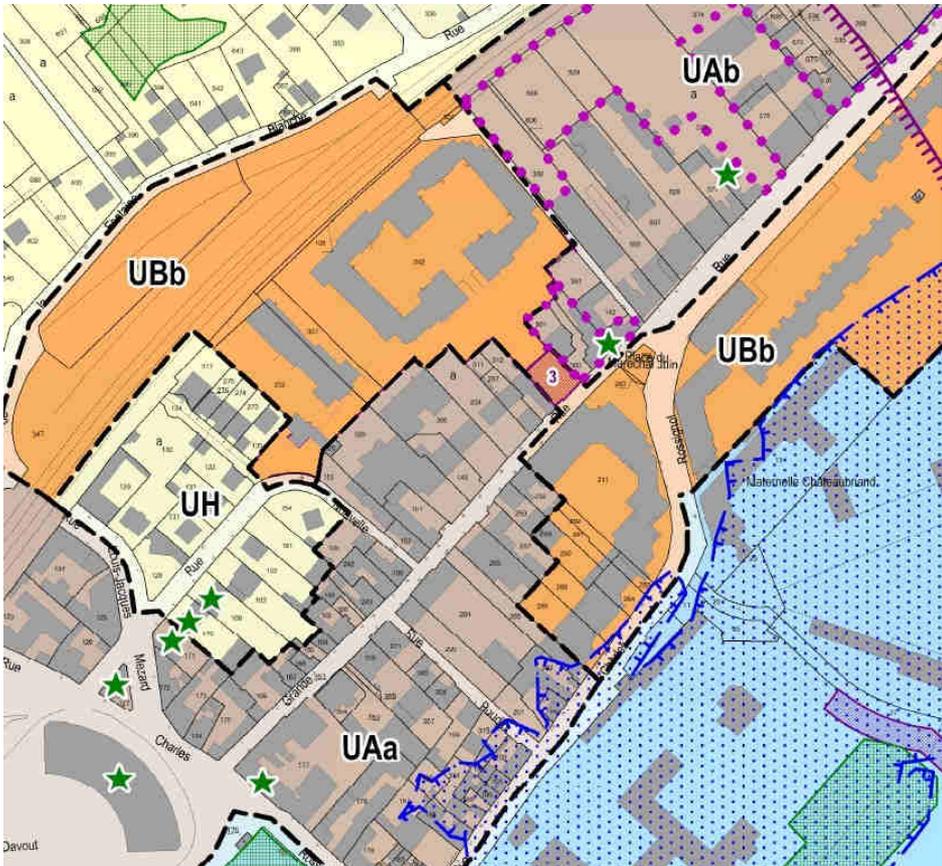
PLU avant modification – ER n°1



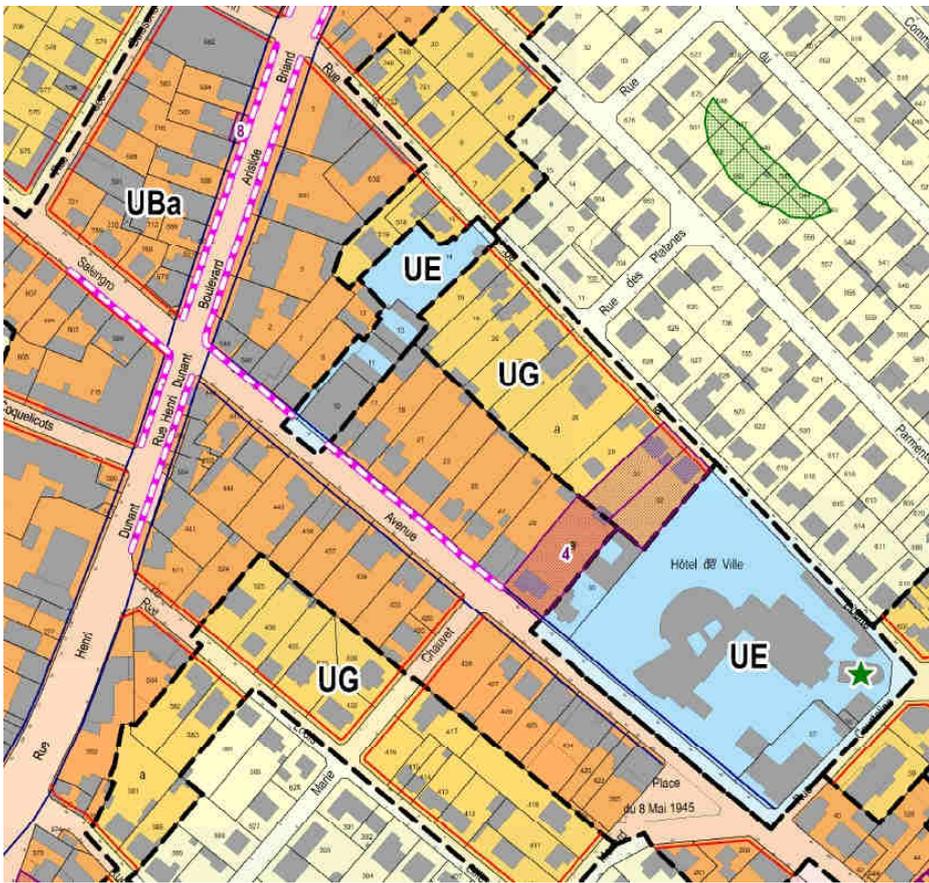
PLU après modification - ER n°1 – suppression des parcelles AH 159 et AH 146 appartenant à la Commune.
Nouvelle superficie : 505 m²



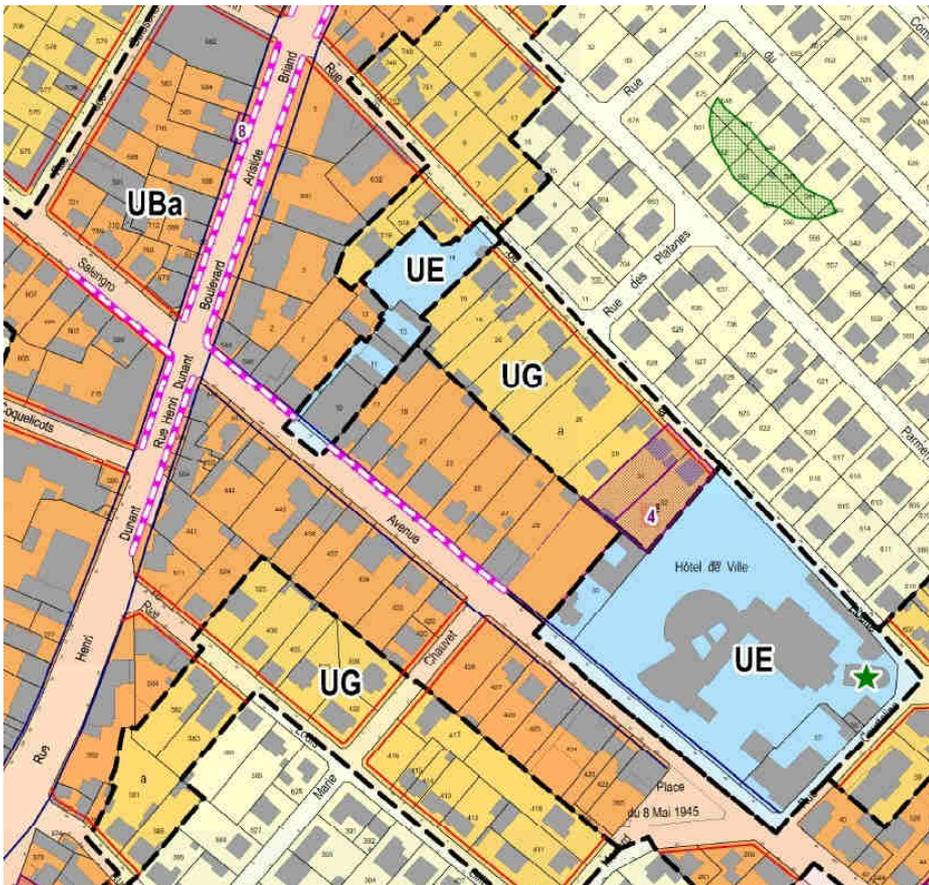
PLU avant modification – ER n°3 – anciennes parcelles AC 232p, 307p, 328, 342p et 362 – nouvelles parcelles AC 369, 370, 371, 365, 366 et 364 pour 2169 m²



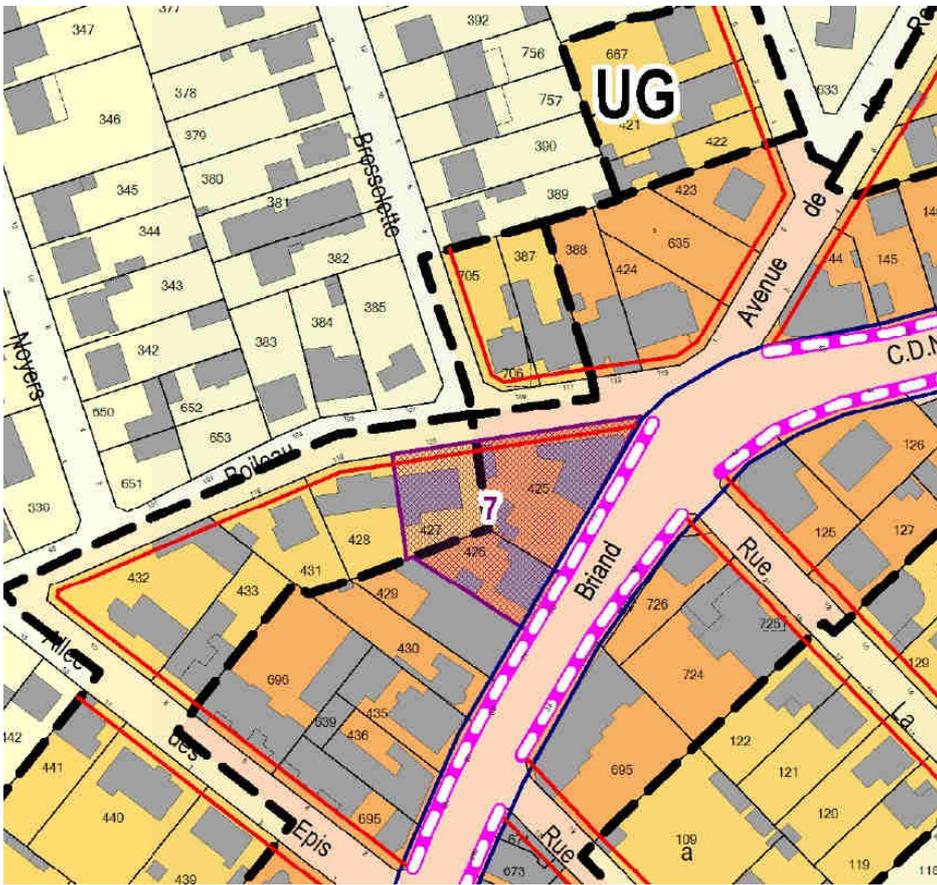
PLU après modification – ER n°3 – Abandon de la voie nouvelle publique – conservation du parking public coté 35-39 Grande Rue parcelle AC 369 p environ 300 m²



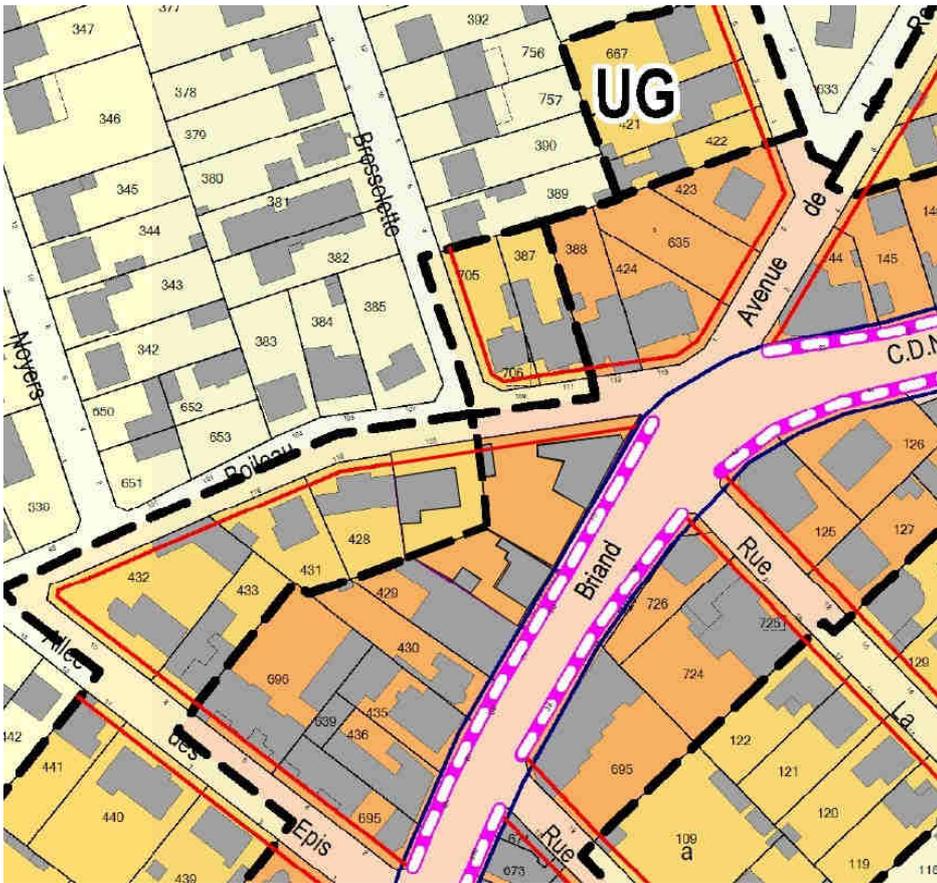
PLU avant modification – ER n°4



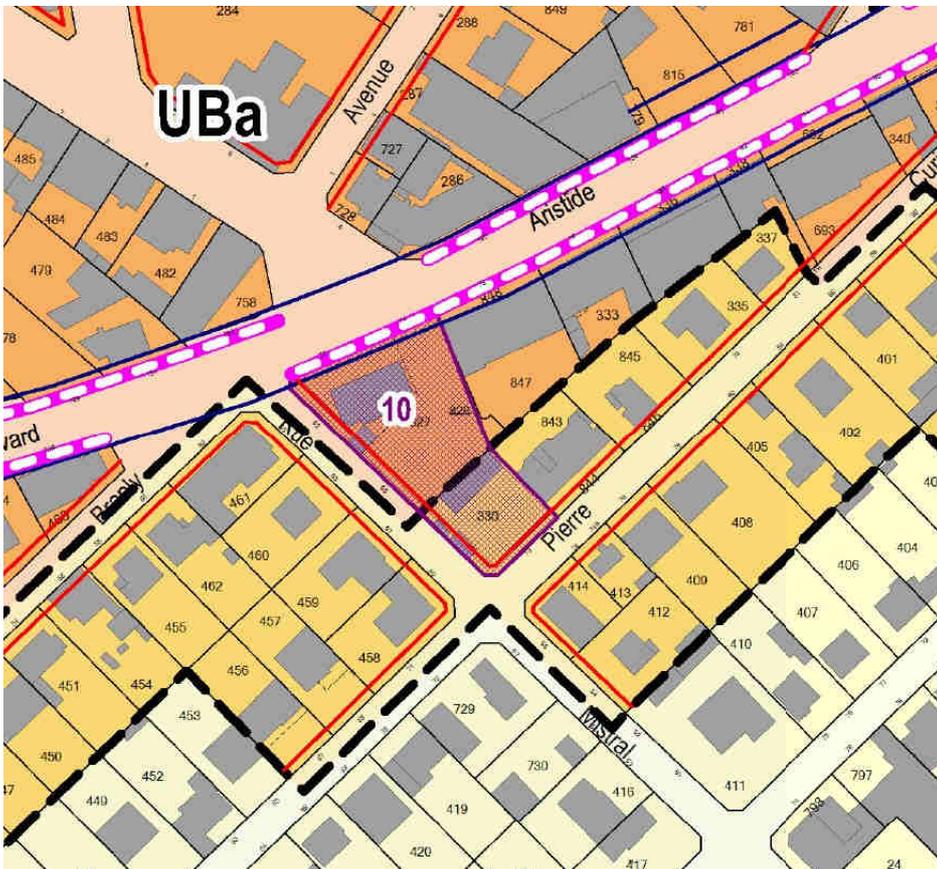
PLU après modification – suppression de la parcelle AB 30 – Programme de logements en cours



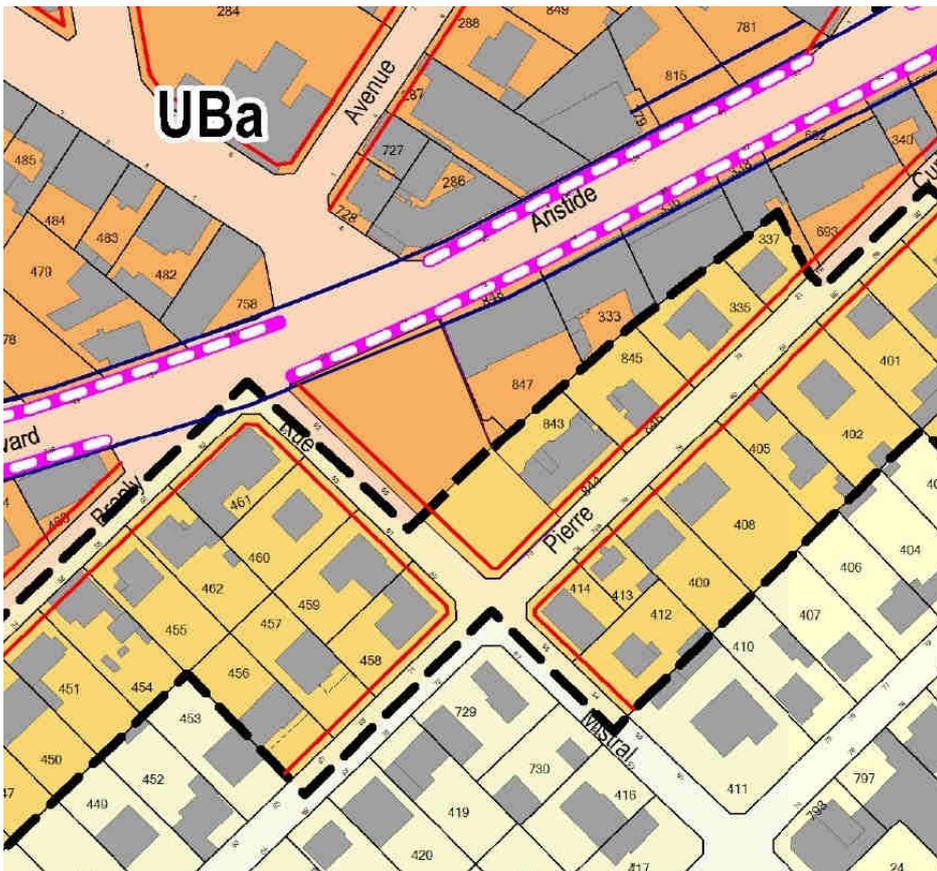
PLU avant modification – ER n°7



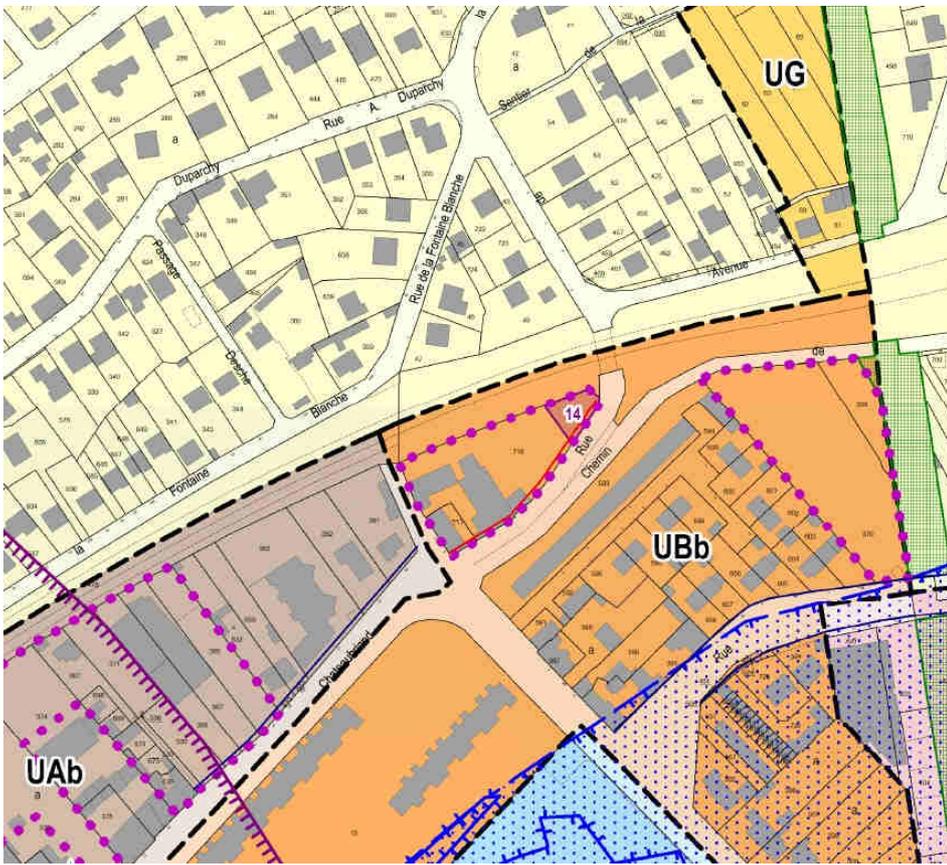
PLU après modification – suppression de l'ER n°7 – abandon du projet



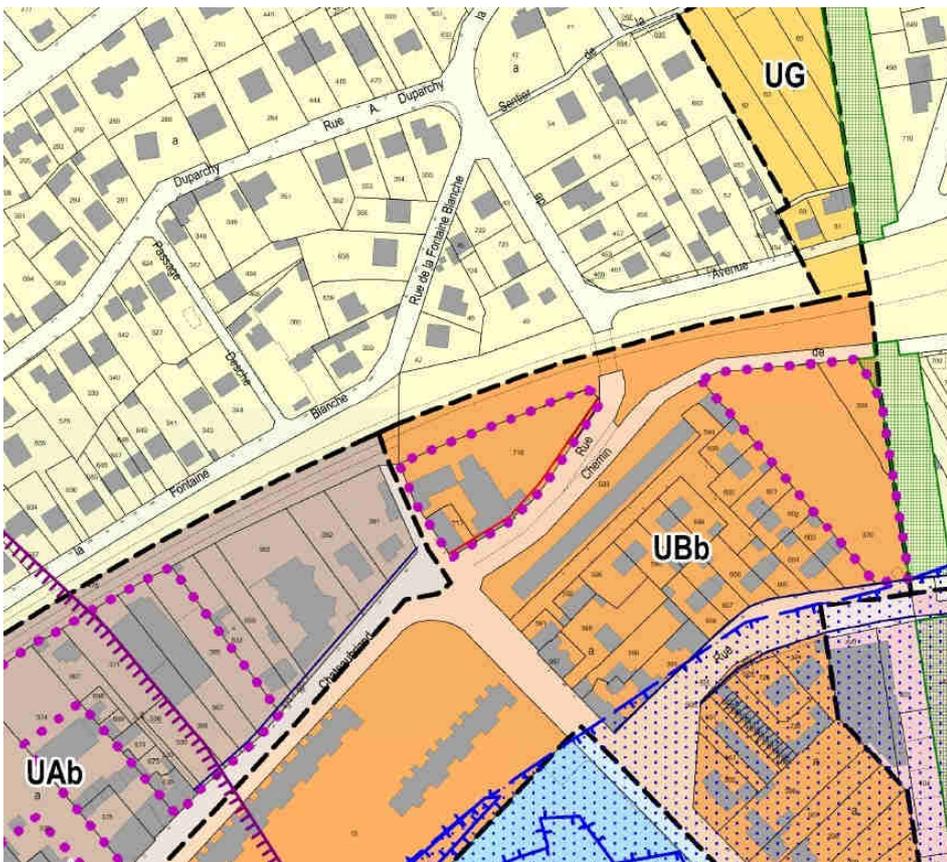
PLU avant modification – ER n°10



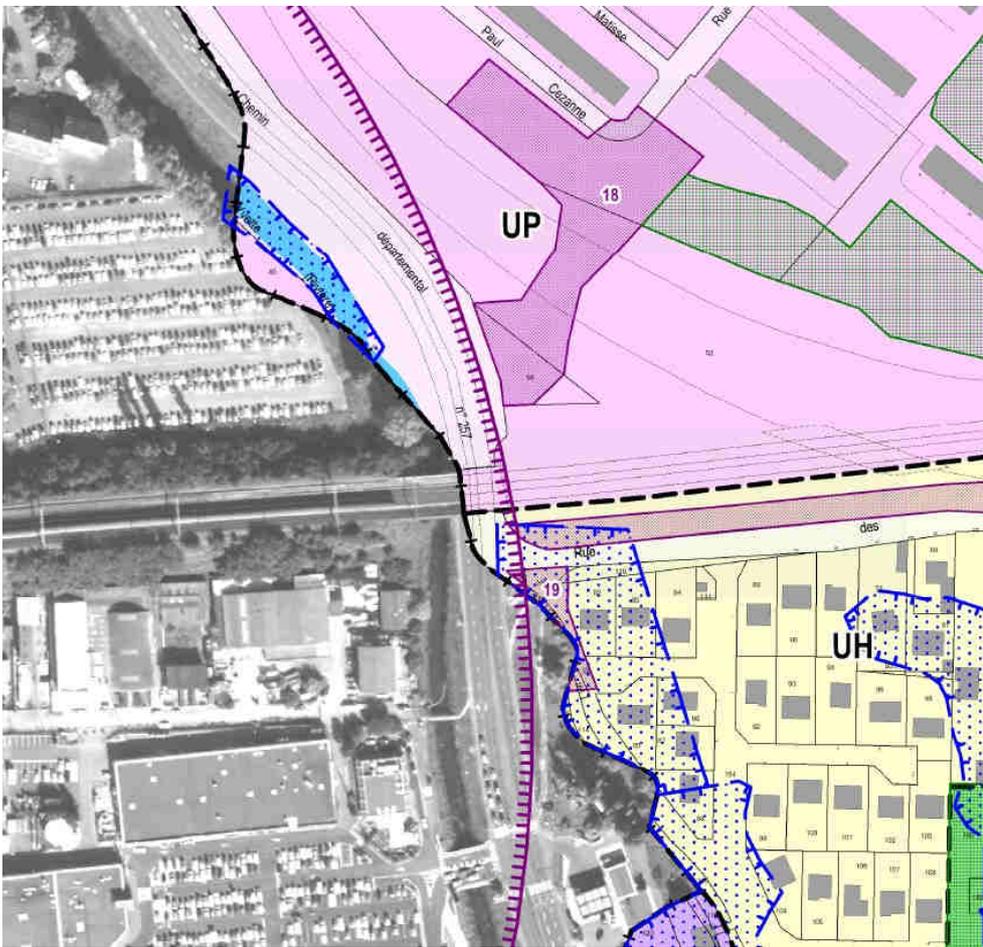
PLU après modification – suppression de l'ER n°10 – abandon du projet



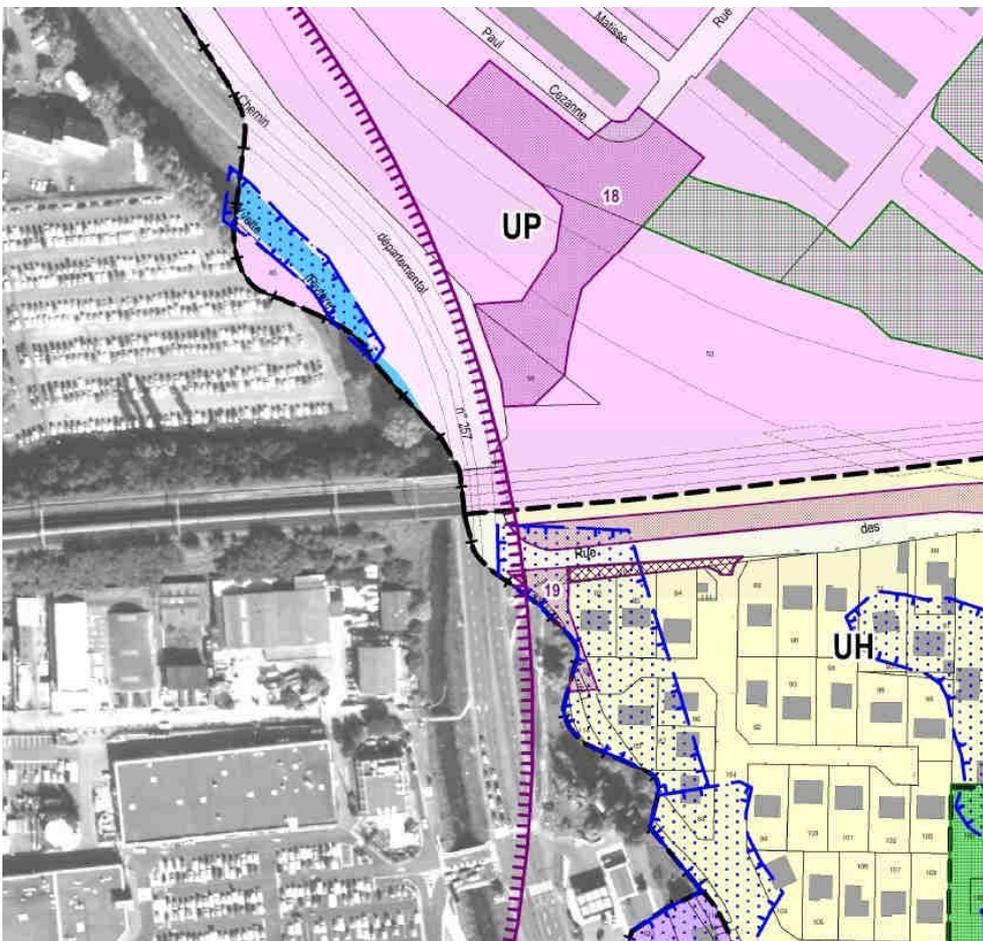
PLU avant modification – ER n°14



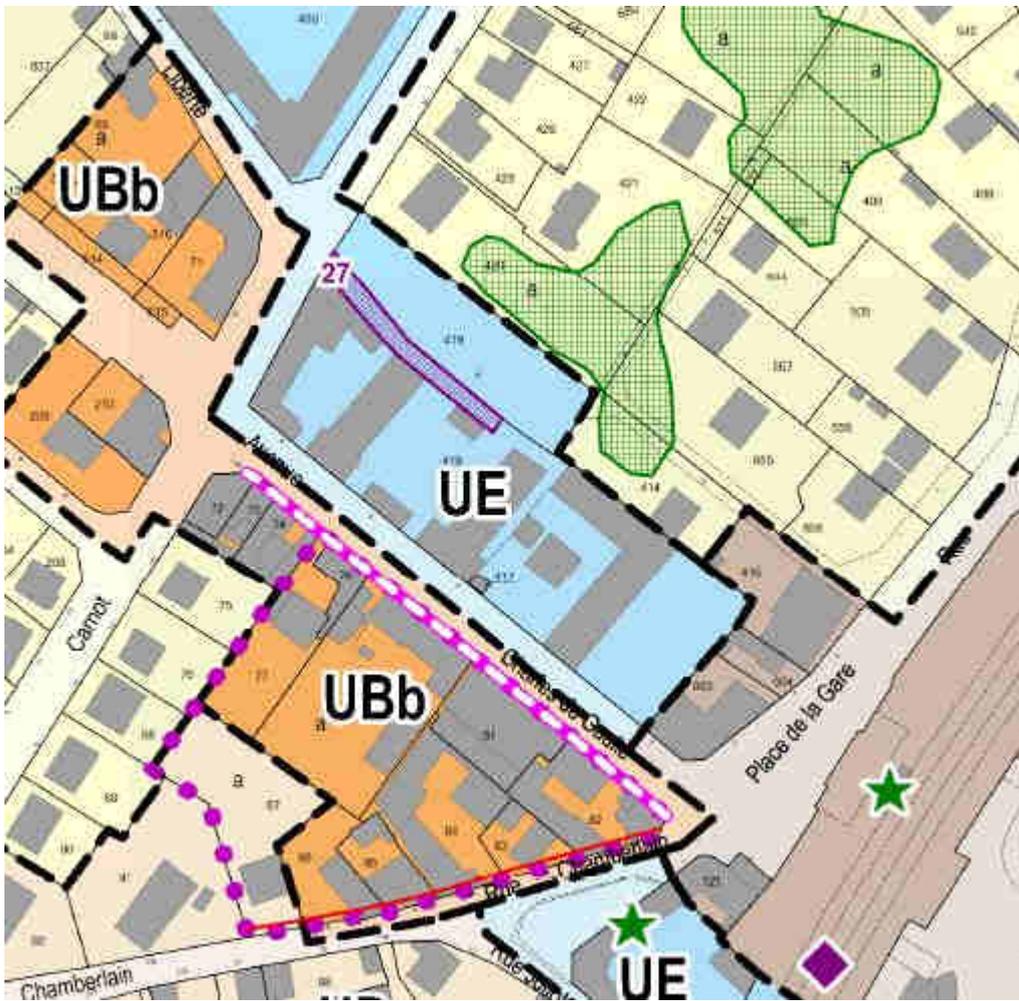
PLU après modification – suppression de l'ER n°14 – abandon du projet



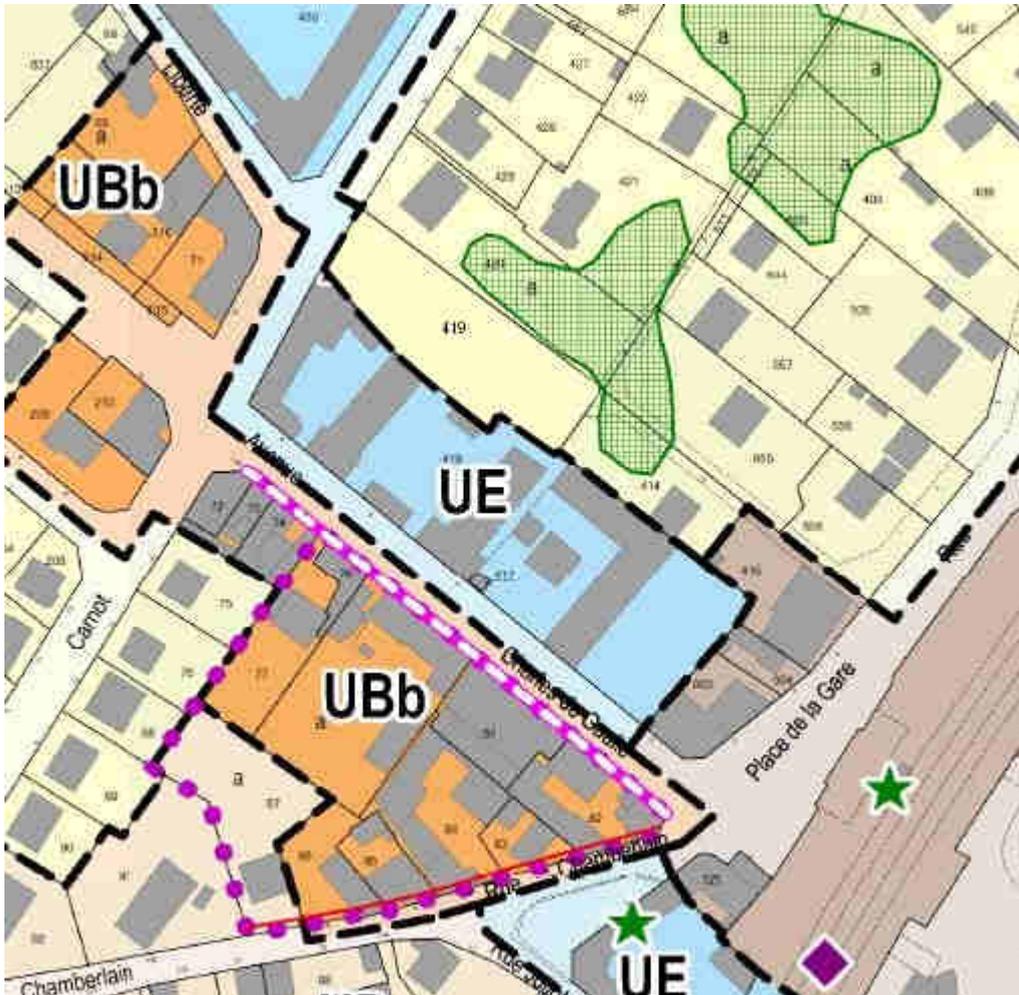
PLU avant modification – ER n° 18 et 19 – Liaisons piétonnes TTME



PLU après modification – ER n°18 et 19 – Mise à jour numéros parcellaires sans modification de surface



PLU avant modification – ER n° 27 – accès école Buisson et zonage parcelle AY419



PLU après modification – ER n° 27 supprimé et zonage parcelle AY419 en UH

3- Conformité de la Modification n°1 avec les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme

La procédure de modification du PLU est adaptée compte tenu que l'ensemble de ces évolutions proposées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neufs ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

CONSIDERANT que l'ensemble de ces évolutions proposées sont de nature à :

- majorer de plus 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles ;
- diminuer les possibilités de construire dans d'autres zones ;

La procédure sera menée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière de PLU, et pilotée par Monsieur le Maire de Savigny-sur-Orge. Conformément aux articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, celle-ci prévoit :

1. Délibération du Conseil Municipal pour donner son avis sur les objectifs et demander à l'EPT d'engager la procédure
2. Arrêté du Président de l'EPT qui établit le projet de modification et lance la procédure de modification (art. L153-37 du CU)
3. Notification du projet pour avis au Préfet et aux PPA (art. L153-40/R104-8/L142-4 du CU) –
4. Saisine du TA pour désignation du Commissaire enquêteur et Arrêté d'ouverture de l'enquête par le Président de l'EPT (art. L153-19 du CU)
5. Publicité et déroulement de l'enquête publique
6. Rapport du Commissaire enquêteur
7. Modifications éventuelles
8. Avis du Conseil Municipal sur le projet modifié
9. Approbation par délibération du Conseil de Territoire (art. L153-43 du CU)
10. Opposabilité 1 mois après mesure de publicité et transmission au Préfet (art. L153-44 du CU)