

**Etablissement Public Territorial
« Grand Orly – Seine – Bièvre »**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
JUVISY-SUR-ORGE**



**Modification simplifiée n° 1
Procédure engagée par arrêté n° 2017-0180 en date du 26
juin 2017.**

Exposé des motifs

Suite à l'approbation du PLU par délibération du Conseil Territorial du 26 septembre 2016, l'intérêt d'apporter :

- des précisions dans le corps du règlement afin de lever toutes ambiguïtés d'interprétation
- des modifications principalement pour ce qui concerne le traitement des toitures
- des mises en cohérences et des corrections d'erreurs rédactionnelles

I - précisions règlementaires

I-1 - la première modification concerne le secteur pavillonnaire de la zone UR1 et concerne :

Un complément rédactionnel pour lever les ambiguïtés de l'écriture actuelle pour assurer les extensions des habitations existantes qui ne pourraient l'être en cas d'application du cadre général de l'article 7.1 (implantation vis-à-vis des limites séparatives).

La rédaction actuelle porte à confusion, puisque à l'article 7.1 :

- un premier sous article précisant les conditions d'implantation pour les constructions nouvelles peut porter à comprendre que les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées, d'autant que le second sous-article mentionne les extensions des constructions existantes.

Le premier sous article concerne toutes constructions nouvelles quelle que soit la situation initiale (construction d'un terrain nu ou extension d'une habitation existante)

Le second sous article concerne plus spécifiquement les constructions existantes dont l'implantation actuelle ne permettrait pas leurs extensions vis-à-vis des limites séparatives

Aussi, l'écriture règlementaire de l'article UR1/7 (page 21) est modifiée comme suit :

→ Version actuelle

ARTICLE UR1 / 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

➤ L'implantation des constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles-est autorisée :

- En retrait des limites séparatives ;
- Sur une seule limite séparative latérale, en cas d'absence de vue.

Les façades implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter un prospect de :

- avec vue : 6 m minimum par rapport à la limite séparative ;
- sans vue avec :
 - un minimum de 2 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 20 m ;
 - un minimum de 4 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 20 m.

➤ L'extension des constructions existantes

L'extension des constructions non-conformes aux dispositions de l'article UR1/7. du règlement, existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est autorisée :

- sans création de vue, sous réserve que les façades créées se prolongent dans la continuité des façades existantes ;
- avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6 m.

- version modifiée : les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**. Les suppressions par rapport à la version initiale sont ~~rayées~~

ARTICLE UR1 / 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- 7.1.a - L'implantation des constructions nouvelles et des extensions

L'implantation des constructions ~~nouvelles~~ est autorisée :

- En retrait des limites séparatives ;
- Sur une seule limite séparative latérale, en cas d'absence de vue.

Les façades implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter un prospect de :

- avec vue : 6 m minimum par rapport à la limite séparative ;
- sans vue avec :
 - un minimum de 2 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 20 m ;
 - un minimum de 4 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 20 m.

- 7.1.b - L'extension des constructions existantes dont l'implantation **actuelle est contraire aux dispositions de l'article 7.1.a:**

L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme est autorisée :

- **sans création de vue dans la limite du prolongement des façades existantes**
- **avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6m**

I-2 - la seconde modification concerne le secteur de plan masse du site 18 avenue de la Terrasse pour lequel il est pertinent d'apporter une précision sur le nombre de niveau autorisé à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions

La hauteur est gérée sur le document graphique n°3.2. Sur le plan, le niveau de référence R est calé sur le nivellement de l'avenue de la Terrasse. Les hauteurs constructibles maximales s'étagent entre R+2+C et R+3+C.

Le terrain présentant une forte différence d'altimétrie entre la partie haute et la partie basse du secteur, la conception de niveau en dessous du niveau R doit être rendue possible. Si le plan le permet, il convient également de le préciser dans le règlement écrit. C'est l'objet de la modification qui conduit à porter l'écriture suivante à l'article UR1/10 (page 23) sans modification au plan de secteur.

→ Version modifiée – les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**

ARTICLE UR1 / 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

10.2 - Hauteur maximale des constructions

A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, la hauteur maximale des constructions est déterminée par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur. **Le niveau R indiqué au plan masse est déterminé en référence au nivellement de l'avenue de la Terrasse. Le terrain comprenant différentes altimétries, tous niveaux situés en dessous du niveau R en élévation par rapport au terrain sont autorisés**

I-3 – la troisième modification concerne l'article UR2/6 et UR2/7 définissant les règles d'implantation.

La règle précise 2 cas distincts d'implantation selon la nature de l'affectation du rez-de-chaussée, s'il s'agit d'habitation ou d'activité commerciale. La notion d'activité commerciale étant limitative et peu adaptée, l'affectation est étendue à de l'activité économique et commerciale.

D'autre part, ainsi que pour l'article UR1/7, les mêmes rédactions sont apportées pour lever les imprécisions portant à confusion.

→ Version modifiée (page 33) : les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**,

ARTICLE UR2 / 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 – constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale ou **économique**

L'implantation à l'alignement est autorisée pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale **ou économique**

→ Version modifiée (page 34) : les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**, les suppressions par rapport à la version initiale sont **rayées**

ARTICLE UR2 / 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1 – Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à de l'activité économique ou commerciale

L'implantation des constructions **nouvelles ou des extensions des constructions existantes** est autorisée

- Sur les 2 limites séparatives latérales en l'absence de vue ;
- En cas de vue, en retrait des limites séparatives latérales avec un prospect minimum de 2 m.

7.1.2 – Autres constructions dont le rez de chaussée n'est pas affecté à de l'activité économique ou commerciale

L'implantation des constructions **nouvelles ou des extensions des constructions existantes** est autorisée :

- Sur une limite séparative latérale, en cas d'absence de vue ;
- En retrait des limites séparatives avec :
 - En cas de vue, un prospect minimum de 6 m par rapport à la limite séparative latérale ;
 - En l'absence de vue, un prospect minimum de 2 m par rapport à la limite séparative latérale.

7.1.4 – Extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle est contraire aux dispositions précédentes.:

~~L'extension des constructions non conformes aux dispositions de l'article UR2/7.1 du règlement, existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est autorisée.:~~

L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est autorisée :

- **sans création de vue dans la limite du prolongement des façades existantes.**
- **avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6m**

IV – clôture en limite séparatives latérales des zones UR1 et UR2

La modification vise à apporter des précisions quantitatives pour ce qui concerne le libre passage de la petite faune sur les limites séparatives latérales.

Les articles 11.3 (aspect extérieur – protection des sites) des zones UR1 (page 24) et UR2 (page 38) sont modifiés comme suit :

- ➔ Version modifiée : les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**

11.3 - Traitement des clôtures

- Les clôtures sur les limites séparatives :

Aucun soubassement maçonné plein n'est autorisé sur l'ensemble du linéaire d'une limite séparative latérale. **La clôture devra respecter un libre passage d'au moins 0.50 m de long sur 0.20m de haut.**

Une clôture ajourée complétée d'une haie végétalisée est recommandée.

II - modifications règlementaires et mises en cohérence

L'ensemble des articles relatifs au traitement des toitures sont repris afin :

- de proposer une rédaction homogène qui fait défaut
- d'assouplir les règles des pentes afin d'assurer notamment la réalisation de toitures dites « mansardées »
- de limiter l'usage du zinc aux terrassons,

les articles 11 des zones UR1 (page 24), UR2 (page 37) , UCV1(pages 54 et 55), UCV2 (page 68) , UM1(page 84) et UM2 (pages 95) sont modifiées comme suit :

Nota bene : pour l'ensemble des modifications suivantes, les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**, les suppressions par rapport à la version initiale sont **rayées**

ARTICLE UR1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.2 - Traitement des toitures et couvertures

- Les toitures principales des bâtiments d'habitation doivent être traitées :
 - avec ~~plusieurs~~ **un minimum de 2** pentes, ~~comprises entre 20 et 45° maximum,~~
 - **en toiture mansardée**
 - en toiture-terrasse.
- Les couvertures des toitures en pente des bâtiments ~~d'habitation doivent~~ **peuvent** être réalisées **soit** en tuiles mécaniques ~~petit moule (13 tuiles minimum au m²),~~ **soit** en tuiles plates ~~petit moule (22 tuiles minimum au m²)~~ ou **soit** en ardoise. **Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.**
- Les toitures des extensions de bâtiments ~~d'habitation~~ peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, ~~notamment en ardoise~~ lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).
- Les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul de leurs largeurs hors tout n'excède pas 40 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.

Ces ouvertures dans le toit seront axées **préférentiellement** sur les percements ~~ou les parties maçonnées de la façade.~~ **des baies des étages inférieurs**

- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment ~~d'habitation~~ principal (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.

ARTICLE UR2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.2 - Traitement des toitures et couvertures

- Les toitures principales des bâtiments ~~d'habitation~~ doivent être traitées ~~avec une pente comprise entre 20 et 45° maximum~~ :
 - avec **un minimum de 2** pentes
 - **en toiture mansardée**
- Les couvertures des toitures en pente des bâtiments ~~d'habitation~~ ~~doivent~~ **peuvent** être réalisées **soit** en tuiles mécaniques ~~petit moule (13 tuiles minimum au m²)~~, **soit** en tuiles plates ~~petit moule (22 tuiles minimum au m²)~~ **ou soit** en ardoise. **Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.**
- Les toitures des extensions de bâtiments ~~d'habitation~~ peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, ~~notamment en ardoise~~ lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).
- Les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul de leurs largeurs hors tout n'excède pas 40 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.
Ces ouvertures dans le toit seront axées **préférentiellement** sur les percements ~~ou les parties maçonnées de la façade~~. **des baies des étages inférieurs**
- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment ~~d'habitation~~ **principal** (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.

ARTICLE UCV1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.3 - Traitement des toitures

11.3.1 - Dispositions générales

- ~~Sont autorisées~~ **Les toitures principales** pour les **des** constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants **doivent être traitées** :
 - ~~les pentes de toiture maximum à 45°, les~~ **avec un minimum de 2 pentes**
 - **en toitures mansardées**
 - ~~les en toitures terrasses,~~
 - ~~les lucarnes, les verrières et les châssis de toit.~~
- **Les couvertures des toitures en pente des bâtiments peuvent être réalisées soit en tuiles mécaniques soit en tuiles plates soit en ardoise. Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.**
- Les toitures des extensions de bâtiments ~~d'habitation~~ peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, ~~notamment en ardoise lorsque c'est le cas~~ (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).
- Les lucarnes à deux ou trois versants, les verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul de leurs largeurs hors tout n'excède pas 40 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.

~~Ces baies d'éclairage des combles doivent être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs.~~

Ces ouvertures dans le toit seront axées **préférentiellement** sur les percements **des baies des étages inférieurs** ou les parties maçonnées de la façade.

- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment ~~d'habitation~~ **principal** (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.

Un traitement particulier est exigé en toiture terrasse pour mieux intégrer les éléments techniques

ARTICLE UCV2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.2 - Traitement des toitures

- Sont autorisées **Les toitures principales** pour les **des** constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants **doivent être traitées** :
 - ~~les pentes de toiture maximum à 45°, les~~ **avec un minimum de 2 pentes**
 - **en toitures mansardées**
 - ~~les~~ en toitures terrasses,
- **Les couvertures des toitures en pente des bâtiments peuvent être réalisées soit en tuiles mécaniques soit en tuiles plates soit en ardoise. Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.**
- **Les toitures des extensions de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, notamment en ardoise lorsque c'est le cas (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).**
- **Les lucarnes, verrières et châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul de leurs largeurs hors tout n'excède pas 40% de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent**
- **Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et dont la dimension hors tout n'excèdera pas la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieure.**

Ces ouvertures dans le toit seront axées préférentiellement sur les percements des baies des étages inférieurs

~~Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles ; les chiens assis ne sont pas autorisés.~~

- **Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment principal (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.**

Un traitement particulier est exigé en toiture terrasse pour mieux intégrer les éléments techniques

ARTICLE UM1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.3 - Traitement des toitures

- ~~Sont autorisées~~ Les toitures principales pour les des constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants doivent être traitées :
 - ~~les pentes de toiture maximum à 45°, les~~ avec un minimum de 2 pentes
 - en toitures mansardées
 - les en toitures terrasses, sauf dans le sous-secteur UM1b où seules des toitures en pente ou mansardées sont autorisées ;
 - ~~les lucarnes, les verrières et les châssis de toit.~~
- Les couvertures des toitures en pente des bâtiments peuvent être réalisées soit en tuiles mécaniques soit en tuiles plates soit en ardoise. Les toitures en zinc est interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.
- Les toitures des extensions de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).
- Les lucarnes ~~à deux ou trois versants~~, les verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul de leurs largeurs hors tout n'exède pas 40 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.

~~Ces baies d'éclairage des combles doivent être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs.~~

Ces ouvertures dans le toit seront axées préférentiellement sur les percements des baies des étages inférieurs

- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment principal (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.
- Un traitement particulier est exigé en toiture terrasse pour mieux intégrer les éléments techniques.

ARTICLE UM2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.2 - Traitement des toitures

- Sont autorisées **Les toitures principales** pour les **des** constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants **doivent être traitées** :
 - les pentes de toiture maximum à 45°, les **avec un minimum de 2 pentes**
 - **en toitures mansardées**
 - les en toitures terrasses, sauf dans le sous-secteur UM1b où seules des toitures en pente **ou mansardées** sont autorisées ;
- Les couvertures des toitures en pente des bâtiments peuvent être réalisées soit en tuiles mécaniques soit en tuiles plates soit en ardoise. Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.
- Les toitures des extensions de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine, (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).
- Les lucarnes, les verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul de leurs largeurs hors tout n'excède pas 40 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.

Ces ouvertures dans le toit seront axées préférentiellement sur les percements des baies des étages inférieurs

~~Les baies d'éclairage des combles devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et dont la dimension hors tout n'excèdera pas la dimension de la fenêtre située à l'étage inférieure.~~

~~Les lucarnes ne devront pas être reliées entre elles ; les chiens assis ne sont pas autorisés.~~

- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment principal (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.

Un traitement particulier est exigé en toiture terrasse pour mieux intégrer les éléments techniques

III - Corrections rédactionnelles

Nota bene : pour l'ensemble des modifications suivantes, les apports rédactionnels par rapport à la version initiale sont en écriture **rouge**, les suppressions par rapport à la version initiale sont **rayées**

III – 1 : la première correction vise à supprimer à l'article UR1/6 l'écriture sur l'absence de saillies sur l'avenue Estienne d'Orves compte tenu que les abords de ladite avenue sont classés en zone UCV1 et non pas en zone UR1.

Ainsi le dernier alinéa de l'article 6.1 (page 20) est supprimé

ARTICLE UR1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Retrait

~~Aucune construction en saillie ne sera autorisée sur l'avenue Honoré d'Estienne d'Orves, pour sa partie comprise entre la gare et l'avenue du général de Gaulle.~~

III -2 : la seconde correction vise à mettre en cohérence le côté pair et impair de l'avenue de la cour de France.

L'article UM1/7 (page 79) est corrigé comme suit

ARTICLE UM1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

7.1.1 Sur les sections suivantes de l'avenue de la Cour de France :

- entre la rue Alexandre Dumas et la rue Claude Bernard côté ~~impair~~ **pair** de l'avenue ;
- entre la rue Nouvelle et la rue Frédéric Merlet côté ~~pair~~ **impair** de l'avenue ;

III-3 : la troisième correction vise à supprimer la partie de la phrase relative aux pentes des toitures de l'article UM1/10. La règle relative au traitement des toitures étant gérée par l'article

L'article UM1/10 (page 82) est modifié comme suit :

ARTICLE UM1 / 10

10.3 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 b :

Les bâtiments doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :

- une verticale de 13 m de hauteur ;
- une oblique de pente $\frac{1}{1}$ élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 m au-dessus du sommet de la verticale.

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit et doit respecter, au sein de ce gabarit, un nombre de niveaux maximum défini comme suit : R+3+Comble, ~~avec obligation de respecter une pente pour les toitures en ardoise, zinc ou tuiles plates petit moule~~

III-4 : il s'agit d'ajouter le nombre d'arbre à planter qui faisait défaut dans la rédaction.

L'article UM1/13 (page 88) est corrigé comme suit

ARTICLE UM1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

Le nombre d'arbre à planter ne pourra être inférieur à **1** sujet pour 200m² d'espace libre