



**EPT Grand Orly Seine Bièvre**

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

**Modification n°2**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**Dossier d'enquête publique**

suivant arrêté n°A2024-945 en date du 16/10/2024

Octobre 2024



# Sommaire

<b>A - L'objet de la modification du PLU</b> .....	<b>3</b>
<b>B – Justification du choix de la procédure</b> .....	<b>4</b>
<b>C – Présentation et justification des modifications</b> .....	<b>5</b>

# A - L'objet de la modification du PLU

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Territorial en date du 26 septembre 2017 et modifié par délibération du Conseil Territorial du 13 février 2018.

La commune souhaite bénéficier d'un dispositif réglementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, de la nature en ville et qui prenne en compte l'évolution des projets urbains. La modification du PLU traduit cette volonté de développer un urbanisme maîtrisé et équilibré.

La modification du PLU porte sur l'ajustement de plusieurs points :

- Thème 1 : Renforcer la place du végétal dans la ville
- Thème 2 : Améliorer les modes de déplacement
- Thème 3 : Conforter la trame verte et faciliter l'accessibilité aux parcs
- Thème 4 : Conserver le pavillonnaire
- Thème 5 : Aérer/apaiser
- Thème 6 : Faciliter l'évolution
- Thème 7 : Les abords de l'avenue de la cour de France
- Thème 8 : Autres ajustements techniques

## B – Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés.

La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

L'actuel PLU, à travers son PADD, inscrit des orientations fortes en termes de préservation du patrimoine naturel et paysager, de développement urbain maîtrisé et de mobilité à renforcer. Pour autant, le territoire est très attractif et, après quelques années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter des ajustements, des compléments, des précisions, au dispositif réglementaire pour s'assurer de la mise en œuvre des orientations du PADD.

## C – Présentation et justification des modifications

- **Thème 1 : Renforcer la place du végétal dans la ville**
- **Thème 2 : Améliorer les modes de déplacement**
- **Thème 3 : Conforter la trame verte et faciliter l'accessibilité aux parcs**
- **Thème 4 : Conserver le pavillonnaire**
- **Thème 5 : Aérer**
- **/apaiser**
- **Thème 6 : Faciliter l'évolution**
- **Thème 7 : Les abords de l'avenue de la cour de France**
- **Thème 8 : Autres ajustements techniques**

*Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation :*

*~~Rouge barré~~ : éléments supprimés*

*Bleu : éléments ajoutés*



## THEME 1 : RENFORCER LA PLACE DU VEGETAL DANS LA VILLE

### 1. Imposer de la pleine terre

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>UR1</p> <p>Article13</p>	<p>PLU approuvé</p> <p><b>ARTICLE UR1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> 80 % minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UR1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> <del>80 % minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.</del> Une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Pour les CINASPIC, le pourcentage minimal de pleine terre exigé est de 20% à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.</p>
<p>Règlement</p> <p>UR2</p> <p>Article13</p>	<p>PLU approuvé</p> <p><b>ARTICLE UR2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> 60 % minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UR2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> <del>60 % minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.</del> Une part de 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Pour les CINASPIC, le pourcentage minimal de pleine terre exigé est de 20% à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettraient pas.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Intégrer l'obligation de pleine terre qui répond à l'objectif de davantage végétaliser et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le pourcentage de pleine terre est distinct selon le zonage.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>Règlement</b></p> <p><b>UCV1</b></p> <p><b>Article 13</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b>ARTICLE UCV1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>  60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.  Les aires de stationnement extérieures engazonnées et perméables ne sont pas constitutives de pleine terre  60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.  → Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérés comme de l'espace vert  Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</li> <li>- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</li> <li>- Coefficient de 0.5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnement engazonnées.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles un traitement végétal en toiture sera recherché.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b>ARTICLE UCV1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>  <del>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</del>  Secteur UCV1-A : 20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre   Secteur UCV1-B : 30% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre   Secteur UCV1-C : pas d'obligation de pleine terre  <del>Les aires de stationnement extérieures engazonnées et perméables ne sont pas constitutives de pleine terre</del>  <del>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</del>  → Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérés comme de l'espace vert  <del>Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</del>  <del>— Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</del>  <del>— Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</del>  <del>— Coefficient de 0.5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnement engazonnées.</del>  <del>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles un traitement végétal en toiture sera recherché.</del></p>
<p><b>Règlement</b></p> <p><b>UCV2</b></p> <p><b>Article 13</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b>ARTICLE UCV / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>  60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b>ARTICLE UCV2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>  <del>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</del>  30% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre</p>



	<p>Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérées comme de l'espace vert</p> <p>Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</li> <li>- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</li> <li>- Coefficient de 0.5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnements engazonnées.</li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles un traitement végétal en toiture sera recherché.</p>	<p><del>Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérées comme de l'espace vert</del></p> <p><del>Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</del></li> <li><del>— Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</del></li> <li><del>— Coefficient de 0.5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnements engazonnées.</del></li> </ul> <p><del>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles un traitement végétal en toiture sera recherché.</del></p>
JUSTIFICATIONS	<p>Intégrer l'obligation de pleine terre qui répond à l'objectif de davantage végétaliser et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le pourcentage de pleine terre est distinct selon le zonage. Sur des secteurs particuliers classés en UCV1-C situés à proximité immédiate de la gare la pleine terre n'est pas exigée compte tenu de la configuration parcellaire pour faciliter la mutation.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>UM1</p> <p>Article 13</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>ARTICLE UM1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UM1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><del>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</del></p> <p>Unité foncière inférieure à 1 000m<sup>2</sup> : 20% minimum de la surface de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre</p> <p>Unité foncière comprise entre 1 000m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> : 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre</p> <p>Unité foncière supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> : 40 % minimum de la surface de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre</p>

		<p>Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière et ce quelque-soit le sous-secteur, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.</p> <p><del>Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérées en espace vert.</del></p> <p><del>Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</del></li> <li><del>— Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</del></li> <li><del>— Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnement engazonnées.</del></li> </ul> <p><del>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles</del></p>
<p><b>Règlement</b></p> <p><b>UM2</b></p> <p><b>Article 13</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b>ARTICLE UM2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</p> <p>Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</li> <li>- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</li> <li>- Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnement engazonnées.</li> </ul> <p>.</p> <p>Pour les CINASPICS, un minimum de 20% de pleine terre est exigé.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b>ARTICLE UM2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><del>60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.</del></p> <p>40% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre</p> <p><del>Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;</del></li> <li><del>— Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;</del></li> <li><del>— Coefficient de 0,5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnement engazonnées.</del></li> </ul> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles un traitement végétal en toiture sera recherché.</p> <p><del>Pour les CINASPICS, un minimum de 20% de pleine terre est exigé.</del></p>

<b>Règlement</b> <b>UE</b> <b>Article 13</b>	<b><u>PLU approuvé</u></b>  La zone UE n'existe pas	<b><u>Modification proposée</u></b>  <b>ARTICLE UE / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> 20% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre
<b>JUSTIFICATIONS</b>	Intégrer l'obligation de pleine terre qui répond à l'objectif de davantage végétaliser et de limiter l'imperméabilisation des sols. Le pourcentage de pleine terre est distinct selon le zonage. En zone UM1, le pourcentage augmente en fonction de la superficie de l'unité foncière pour favoriser un aménagement végétal plus conséquent.	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p>Aucune disposition</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>Espaces paysagers protégés (I. 151-23 du code de l'urbanisme)</u></b></p> <p>Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,</li> <li>• Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;</li> <li>• les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Mise en place d'une protection d'espace paysagé qui s'applique sur les squares et parcs publics existants ainsi que pour protéger un cœur d'îlot situé entre la Grande Rue et la rue Victor Hugo</p>	
<p><b>LEXIQUE</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p>Aucune disposition</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>Espaces libres ou surfaces libres</u></b></p> <p>Sont considérés comme espaces libres, ou surfaces libres, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.</p> <p><b><u>Espace vert de pleine terre</u></b></p> <p>Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.</p>

		<p>N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.</p> <p>Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.</p>
JUSTIFICATIONS	Définition de la pleine terre pour garantir l'objectif de végétalisation et de perméabilité des sols	

2. Libérer les fonds de parcelles et cœur d'îlot

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>Règlement</b></p> <p>UCV</p> <p>Article 7</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>ARTICLE UCV / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Aucune disposition</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UCV / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><u><b>II - Implantation des constructions au-delà de bande de 20m</b></u></p> <p><u><b>Pour les sous-secteurs UCV1-a et UCV1-b</b></u></p> <p>Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit L=H avec ou sans vue.</p> <p>Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6m vis-à-vis des limites séparatives</p>
<p><b>Règlement</b></p> <p>UM2</p> <p>Article 7</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>ARTICLE UM2 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>L'implantation des bâtiments n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives.</p> <p>Elle devra respecter un prospect de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de vue, 6 m minimum par rapport à la limite séparative</li> <li>• En l'absence de vue, la moitié de la hauteur mesurée au faîtage (H/2) avec un minimum de 3 m</li> </ul>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UM2 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><u>A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>, l'implantation des bâtiments n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives.</p> <p><u>Elle devra respecter un prospect de :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>En cas de vue, 6 m minimum par rapport à la limite séparative ;</u></li> <li>• <u>En l'absence de vue, la moitié de la hauteur mesurée au faîtage (H/2) avec un minimum de 3 m</u></li> </ul> <p>Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit L=H avec ou sans vue</p> <p>Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6m vis-à-vis des limites séparatives</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Mise en place de la règle liant la hauteur de la construction à la distance vis-à-vis des limites séparatives latérales. Cette disposition assure une meilleure intégration des futures constructions vis-à-vis du voisinage et génère une conception en terrasse permettant de vestes espaces privatifs extérieurs.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>Règlement</b></p> <p><b>UCV</b></p> <p><b>Article 10</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>ARTICLE UCV / 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>10.2.1 - Implantation dans la bande de 20m</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B : R+4+C ou R+4+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière</li> <li>- dans le sous-secteur UCV1-B, pour les seules unités foncières donnant sur une voie située en vis-à-vis d'une voie ferrée : R+5+C ou R+5+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière avec un retrait.</li> </ul>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UCV / 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>10.2.1 - Implantation dans la bande de 20m</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B : R+4+C ou R+4+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière</li> <li>- dans le sous-secteur UCV1-B, pour les seules <b>parcelles unités foncières donnant sur une voie</b> située en vis-à-vis d'une voie ferrée (<b>rue Argelies et rue Danton</b>) : R+5+C ou R+5+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière avec un retrait.</li> </ul> <p>En cas de dernier étage en retrait, le retrait ne pourra être inférieur à 1.50 m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.</p> <p><b>10.2.2 - implantation au-delà de la bande de 20m</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nombre de niveaux pour tous sous-secteurs : R+4+C ou R+4+un étage en retrait</li> </ul> <p>En cas de dernier étage en retrait, le retrait ne pourra être inférieur à 1.50 m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Précision de la règle existante. La hauteur de 1 niveau supplémentaire est limitée dans la bande de 20m nouvellement instaurée.</p>	

3. Végétaliser les fonds de parcelles

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement</p> <p>UR1</p> <p>Article 7</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>ARTICLE UR1 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>7.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un prospect de 6 m minimum.</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UR1 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>7.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait <b>d'un minimum de 8 m</b> des limites séparatives de fond de parcelle, <del>avec un prospect de 6 m minimum.</del></p>
<p>Règlement</p> <p>UR2</p> <p>Article 7</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>ARTICLE UR2 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>7.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un prospect de 6 m minimum.</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>ARTICLE UR2 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>7.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait <b>d'un minimum de 8 m</b> des limites séparatives de fond de parcelle, <del>avec un prospect de 6 m minimum.</del></p> <p><del>Quand la limite de fond de parcelle est mitoyenne d'une parcelle classée en zone UR1 ou en zone N par le présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un prospect de la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 6m.</del></p>
<p>UVC1</p> <p>Article 7</p>	<p><b>ARTICLE UCV1 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b><u>7.2.1 - Dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B</u></b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un prospect égal à</p>	<p><b>ARTICLE UCV1 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b><u>7.2.1 - Dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B</u></b></p> <p>Les constructions doivent s'implanter <b>en retrait de 8m minimum avec ou sans vue</b> <del>en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un prospect égal à</del></p>



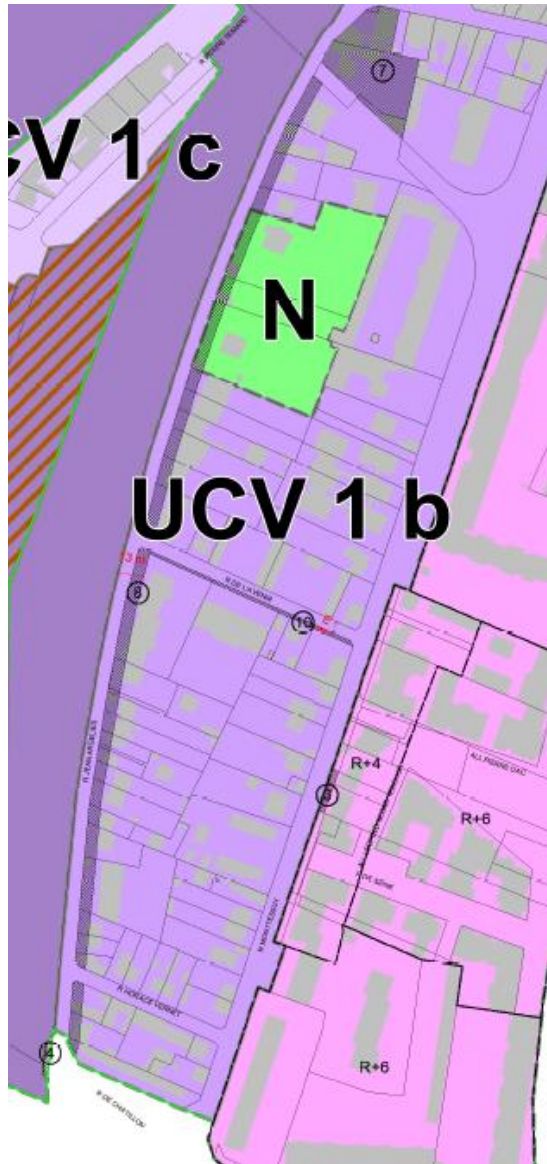
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de vue, 6 m minimum ;</li> <li>- en l'absence de vue, 3 m minimum.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>— en cas de vue, 6 m minimum ;</del></li> <li><del>— en l'absence de vue, 3 m minimum.</del></li> </ul>
<b>UM1</b> <b>Article 7</b>	<p><b>ARTICLE UM1 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Les constructions doivent respecter un retrait de 6m minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle en cas de vue, de 3 m en l'absence de vue.</p>	<p><b>ARTICLE UM1 / 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle</b></p> <p>Les constructions doivent respecter un retrait de 8m <del>6m</del> minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle <del>en cas de vue, de 3 m en l'absence de vue.</del> <del>que la façade comporte on non des vues.</del></p>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	Afin de garantir une meilleure insertion vis-à-vis des propriétés voisines, de favoriser des cœurs d'îlots végétalisés, la distance de toute construction vis-à-vis des fonds de parcelle est porté et systématisé à 8m toute zone.	

# 1. THEME 2 : AMELIORER LES MODES DE DEPLACEMENT

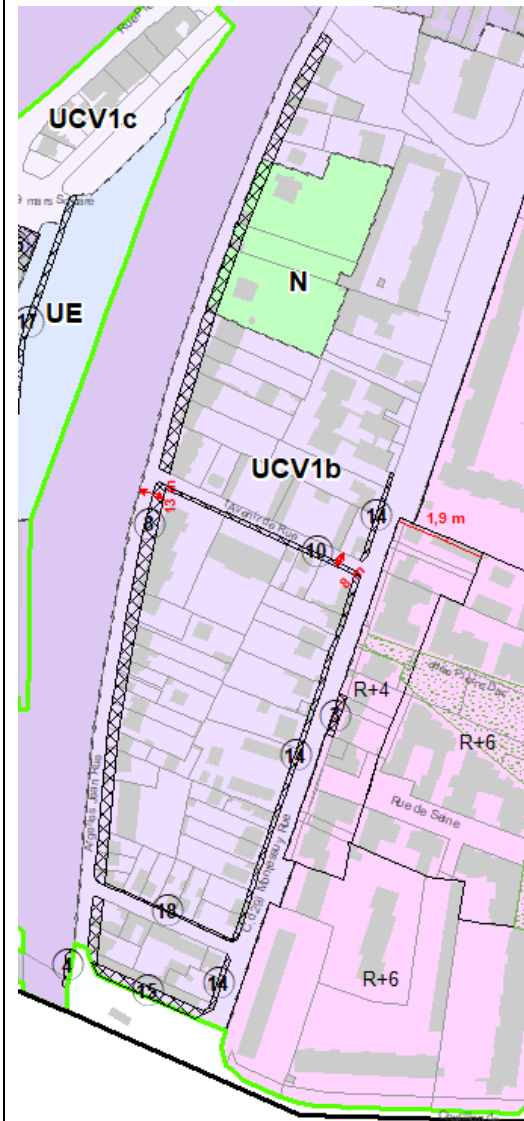
Pièce impactée	MODIFICATION				
ANNEXE	1				
	<b>Emplacement réservé</b>	<b>Objet</b>	<b>Parcelles concernées</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface</b>
	N°1	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue des Ecoles et la rue A André	AD 560 et AD 582 pour partie	Ville de Juvisy	Environ 120 m <sup>2</sup>
	N°2	Aménagement d'un espace public - rue Pasteur	AK 199, AK 411 et AK 276 pour partie	Ville de Juvisy	Environ 820m <sup>2</sup>
	N°3	Aménagement de trottoir Environ 8.50m par rapport à l'axe de la voie	AK 193, 264 pour partie 12 et 14 rue Montmessuy	Ville de Juvisy	Environ 80 m <sup>2</sup>
	N°4	Élargissement du pont au-dessus de la rue de Châtillon – en surplomb du domaine public	AI 79, AI 389	SNCF	Environ 50 m <sup>2</sup> en surplomb du domaine public
	N°5	Aménagement d'une voirie départementale	Rue Lucie Aubrac, rue Germaine Tillion, rue Sophie et Hans Scholl	Conseil Départemental	environ 2 500m <sup>2</sup>
	N°6	Aménagement d'une voirie dédiée au transport en commun	AH 263, 252	STIF	environ 1 450m <sup>2</sup>
	N°7	axe de circulation douce et PAV – projet GDI	AI 153 pour partie, AI 153, AI 149 pour partie	CALPE	environ 1 720m <sup>2</sup>
	N°8	Aménagement de trottoir du 2 au 80 rue Jean Appelès 13m à compter de l'alignement opposé	AI 80, 81, 82, 93, 94, 95, 290, 101, 103, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 125, 126, 132, 133, 135, 216, 136, 140, 144, 145, 146, 248, 148, 149	Ville de Juvisy	Environ 2.830m <sup>2</sup>
	N°9	Élargissement de voirie - rue Nouvelle Élargissement de 4m côté impair	AD 398, 399, 400, 484, 485, 446	Ville de Juvisy	Environ 370m <sup>2</sup>
N°10	Élargissement de voirie – rue de l'Avenir Élargissement à 8m côté impair à compter de l'alignement opposé	AI 120, 121, 122, 432, 125, 289	Ville de Juvisy	Environ 190m <sup>2</sup>	
N°11	Élargissement de voirie – rue Wurtz Élargissement à 13m à compter de l'alignement opposé	AI 9, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 37, 38, 40, 44, 45, 255, 256, 291 AK : 270, 271, 273, 276, 282, 286, 287, 288, 349, 454, 498, 499	Ville de Juvisy	Environ 2 190 m <sup>2</sup>	
N°14	Élargissement de la rue Montmessuy Élargissement de 2.50m	AI 131, 307, 308, 431, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 107, 106, 217, 99, 98, 97, 88, 87, 80, 85, 86	Ville de Juvisy	702,2 m <sup>2</sup>	
N°15	Élargissement de la rue de Châtillon Emprise non bâtie entre l'alignement et les boxes	AI 80	Ville de Juvisy	305 m <sup>2</sup>	
N°16	Rue Bara élargissement : 2m de chaque côté de la voie existante Prolongement rue Bara : emprise de 8m	AI 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, AL 64	Ville de Juvisy	607,4 m <sup>2</sup>	
N°17	avenue Condorcet Élargissement de 3m avenue Condorcet Élargissement de 3.50m avenue Condorcet Élargissement de 2m	AI 389 AI 265 AI 392	Ville de Juvisy	790,9 m <sup>2</sup>	
N°18	Élargissement de 2m côté pair de la rue de Horace Vernet	AI 87, 89, 90, 91, 92, 93	Ville de Juvisy	72,5 m <sup>2</sup>	
N°20	Traversée entre la rue Hoche et l'avenue Condorcet	AI 265, 433	Ville de Juvisy	343,9 m <sup>2</sup>	
N°21	Élargissement de 1m côté impair pour partie et côté pair pour partie de la rue Blazy	AK 306, 307, 400, 401, 402, 405, 438, 450, 453, 285, 290, 292	Ville de Juvisy	152,8 m <sup>2</sup>	
N°22	Élargissement de 2m de la rue Blazy	AK 234, 235, 239, 240, 241, 266, 267, 342, 343, 358, 359	Ville de Juvisy	177,5 m <sup>2</sup>	
N°23	Élargissement de la rue Wurtz	AK 222	Ville de Juvisy	138,4 m <sup>2</sup>	
N°24	Création d'une Liaison	AK 401, 438, 452, 453	Ville de Juvisy	544,7 m <sup>2</sup>	
N°25	Agrandissement du square du 19 mars 1962	AI 71, 396	Ville de Juvisy	405,5 m <sup>2</sup>	
N°26	Prolongement du mail Pauline Lefèvre	AI 433	Ville de Juvisy	204,4 m <sup>2</sup>	
N°27	Élargissement de 3m de la rue Petit Élargissement de 5.50m de la rue des Ecoles	AD 283 AD 283	Ville de Juvisy	522,7 m <sup>2</sup>	
N°28	Extension groupe scolaire Edmond Michelet	AK 502	Ville de Juvisy	251 m <sup>2</sup>	
N°29	Élargissement de 4m côté impair de la rue Camille Flammarion	AL 66, 67, 70, 71, 72, 73, 76, 334	Ville de Juvisy	573,3 m <sup>2</sup>	
N°30	Espace vert de proximité	AK 451,452	Ville de Juvisy	548,4 m <sup>2</sup>	

PLAN DE ZONAGE

EMPLACEMENTS RESERVES  
Secteur Montessus

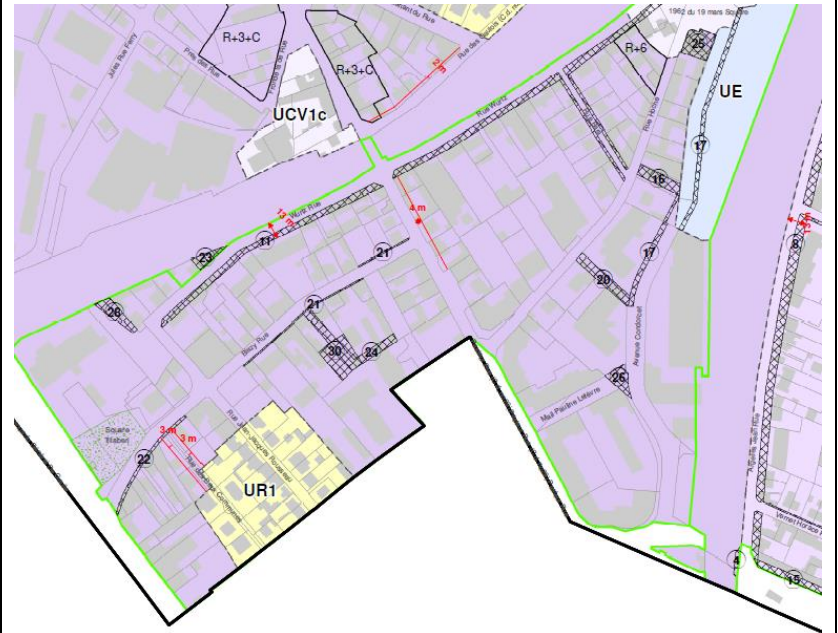
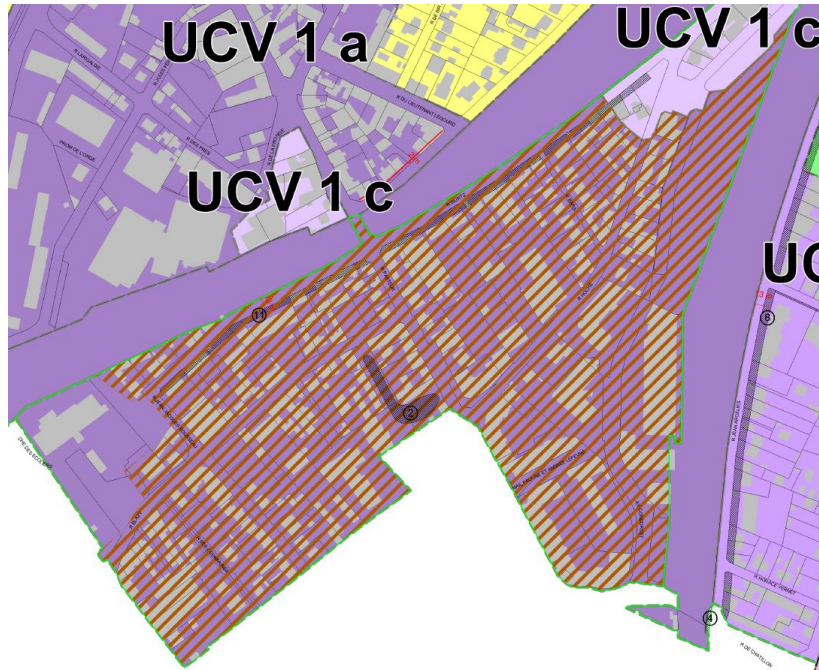


EMPLACEMENTS RESERVES  
Secteur Montessus

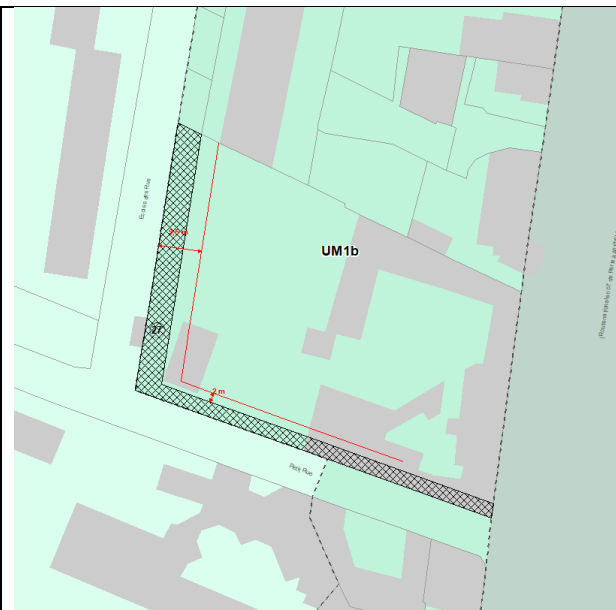
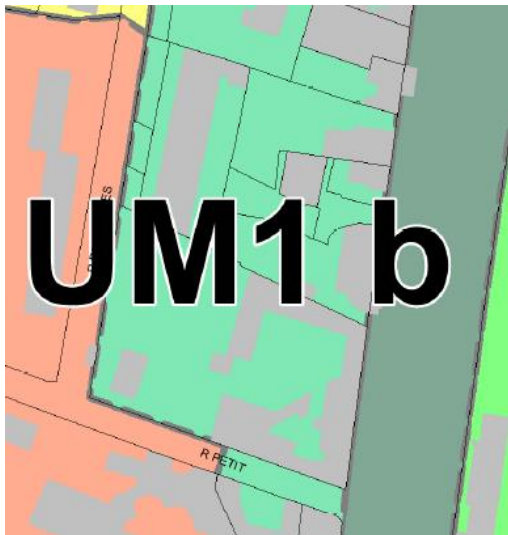


PLAN DE ZONAGE

EMPLACEMENTS RESERVES  
Secteur Pasteur

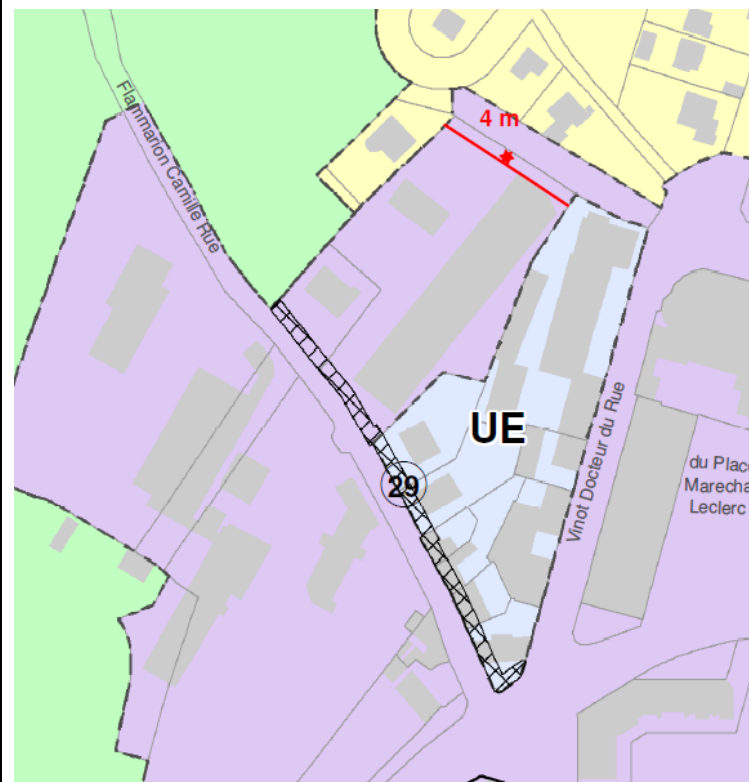


**EMPLACEMENT RESERVE**  
**Secteur rue des Écoles**





**EMPLACEMENT RESERVE**  
**Secteur rue Camille Flammarion**



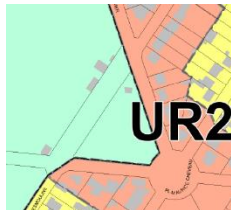

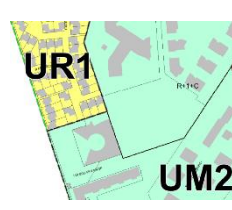




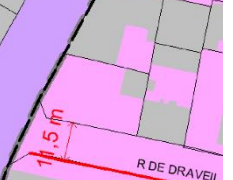



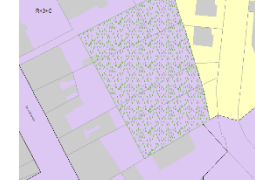


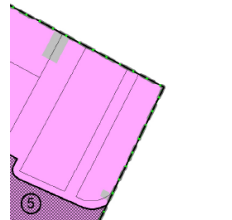


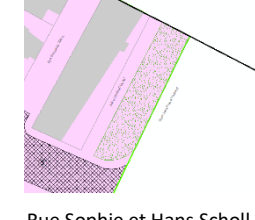
**JUSTIFICATIONS**

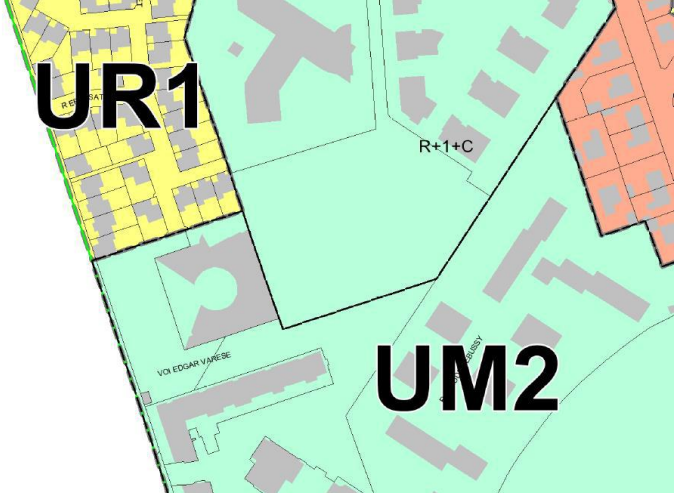
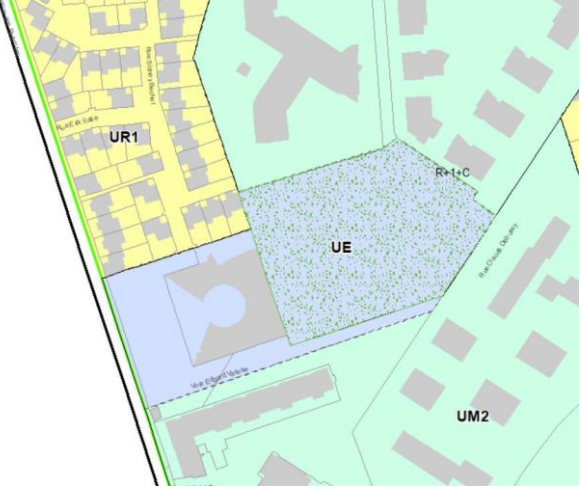
La mise en place d'emplacements réservés complémentaire au PLU actuel vis principalement à élargir des voies existantes au profit de trottoir plus généreux et d'emprises pour des futures voies douces (cyclable notamment)

Un emplacement réservé est mis en place pour permettre le prolongement de la rue Bara vers la rue Condorcet afin de compléter le maillage viaire du quartier Pasteur pour recomposer l'organisation des circulations du quartier

## Thème 3 : CONFORTER LA TRAME VERTE ET FACILITER L'ACCESSIBILITÉ AUX PARCS


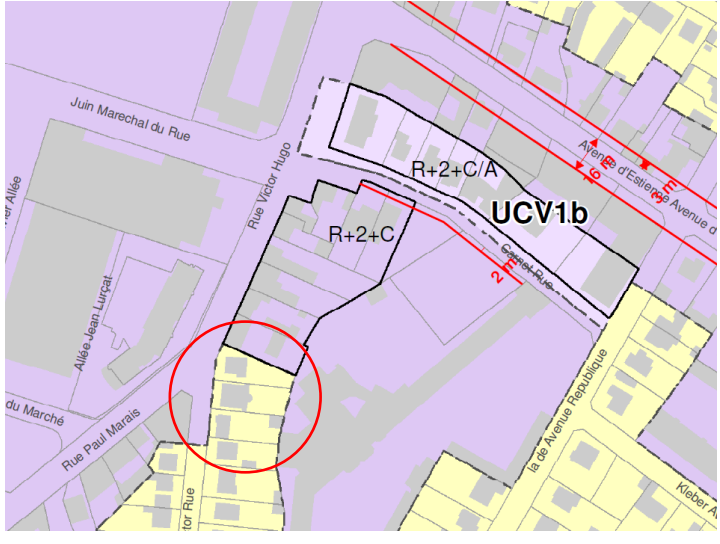
### Sanctuariser les parcs et les squares


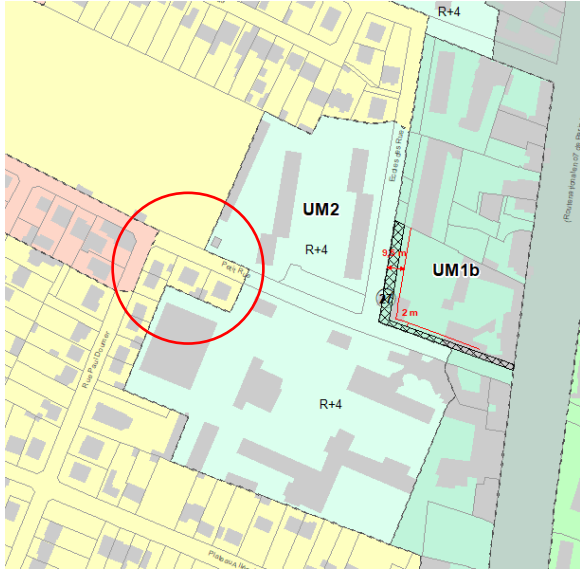
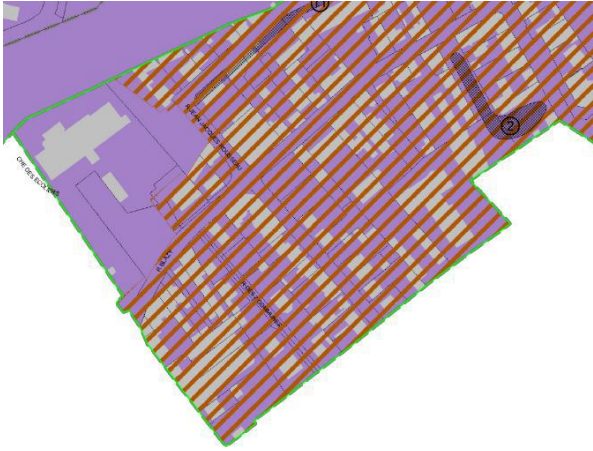

Pièce impactée	MODIFICATION					
<p><b>Plan de zonage</b></p>	<b>PLU approuvé</b>			<b>Modification proposée</b>		
	 <p>Square Cheveaux</p>	 <p>Square Tillabéri</p>	 <p>Jardin Debussy Champagne</p>	 <p>Square Cheveaux</p>	 <p>Square Tillabéri</p>	 <p>Jardin Debussy Champagne</p>
	 <p>Square Mendès France</p>	 <p>Square du 11 novembre</p>	 <p>Grande rue</p>	 <p>Square Mendès France</p>	 <p>Square du 11 Novembre</p>	 <p>Grande rue</p>
	 <p>Avenue Henri Barbusse</p>	 <p>Allée Pierre Dac</p>	 <p>Rue Sophie et Hans Scholl</p>	 <p>Avenue Henri Barbusse</p>	 <p>Allée Pierre Dac</p>	 <p>Rue Sophie et Hans Scholl</p>


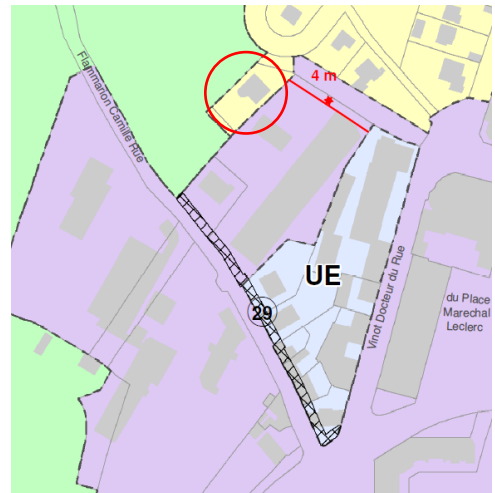
<p><b>Plan de zonage</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Identification graphique des espaces verts à protéger au titre du L. 151-23 du code de l'Urbanisme. Concernant le parc Champagne, la zone UE, nouvellement créée, permet d'anticiper si un éventuel besoin de création ou d'extension d'un équipement public</p>	



## Thème 4 : CONSERVER LE PAVILLONNAIRE

Pièce impactée	MODIFICATION	
Plan de zonage	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 

<p><b>Plan de zonage</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 
<p><b>Plan de zonage</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 

<p><b>Plan de zonage</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Ces différents secteurs ou parcelles accueillant du pavillonnaire sont classés en zone UR1 pavillonnaire. Sur le quartier du Plateau, les rues Sarraut et Guynemer anciennement classées en zone UR1 sont intégrées à la zone UR1 correspondant davantage à la situation actuelle souhaitée être conservée. Seule l'avenue G Péri, voie importante et structurante reste en zone UR2 (zone intermédiaire entre le pavillonnaire et les secteurs dits de développements)</p>	

## Thème 5 : AERER/APAISER

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Règlement ZONE UR2 Article UR2 / 6</p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b>ARTICLE UR2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p> <p><b>6.1 – Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l’activité commerciale ou économique</b></p> <p>L’implantation à l’alignement est autorisée pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l’activité économique commerciale.</p> <p><b>6.2 – Autres constructions</b></p> <p>Un retrait de 2 m par rapport à l’alignement actuel ou futur est obligatoire pour toute nouvelle construction distincte de celles visées à l’article 6.1 ci-avant.</p> <p>Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;</li> <li>- Les locaux affectés au tri sélectif des bâtiments collectifs existants ;</li> <li>- Les annexes à usage de garage pour les terrains à forte déclivité ;</li> <li>- Les constructions et les éléments de construction, non clos, tels que auvents, marquises, balcons, terrasses, encorbellements ;</li> </ul>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b>ARTICLE UR2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b></p> <p><del><b>6.1 – Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l’activité commerciale ou économique</b></del></p> <p><del>L’implantation à l’alignement est autorisée pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l’activité économique commerciale.</del></p> <p><del><b>6.2 – Autres constructions</b></del></p> <p><b><u>Bande d’implantation</u></b></p> <p>La bande d’implantation est définie sur une profondeur de 20 m à compter de l’alignement actuel ou futur.</p> <p>Toute nouvelle construction doit se situer dans cette bande d’implantation.</p> <p>Si la largeur de l’unité foncière sur rue(s) est supérieure à 60m, alors la longueur du développé de façade sur rue par bâtiment ne peut excéder 25m (obligation d’une rupture de bâti toute hauteur). Le cas échéant, la distance entre 2 bâtiments est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 4m minimum en cas de 2 façades sans vue</li> <li>o 8m minimum en cas de façade avec vue</li> </ul> <p>Peuvent être autorisés au-delà de la bande d’implantation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;</li> <li>- Les constructions et les éléments de construction non-clos, tels qu’abris, auvents, marquises, balcons, terrasses ;</li> <li>- L’extension, horizontale des bâtiments existants implantés en totalité ou pour partie au-delà de la bande d’implantation, dans la limite de 20%</li> </ul>

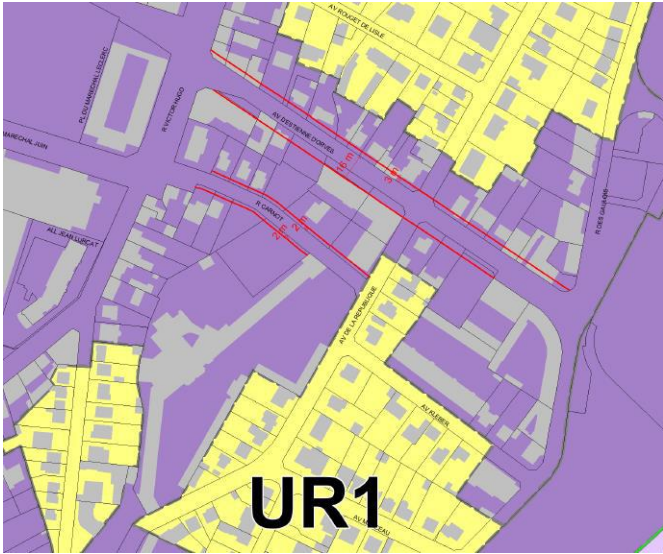
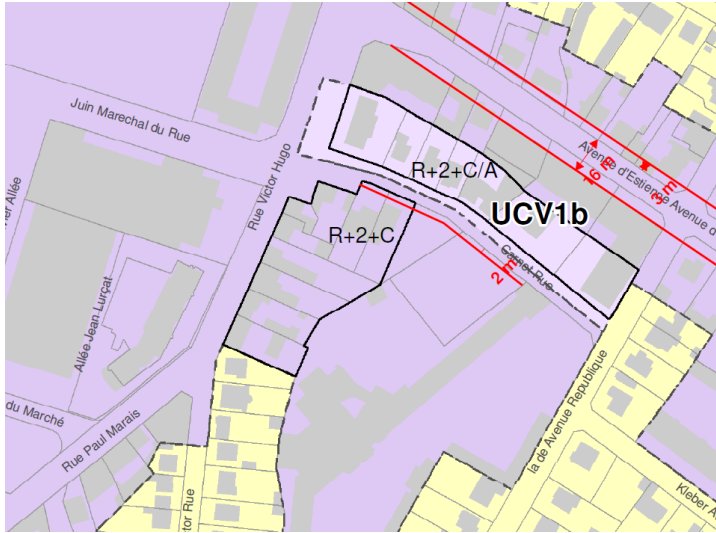
		<p>de l'emprise au sol existante et de la hauteur existante sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p><b>Retrait constructif</b></p> <p>Toute nouvelle construction doit s'implanter avec un minimum de 2m en retrait de l'alignement actuel ou futur</p> <p><del>Un retrait de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur est obligatoire pour toute nouvelle construction distincte de celles visées à l'article 6.1 ci-avant.</del></p> <p>Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- Les locaux affectés au tri sélectif des bâtiments collectifs existants ;</li> <li><del>— Les annexes à usage de garage pour les terrains à forte déclivité ;</del></li> <li>- Les constructions et les éléments de construction, non clos, tels que auvents, marquises, balcons, <del>terrasses</del>, encorbellements ;</li> </ul>
<p>Règlement ZONE UR2 Article UR2 / 7</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b><u>7.1.1 – Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à de l'activité économique ou commerciale</u></b></p> <p>L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes est autorisée</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les 2 limites séparatives latérales en l'absence de vue ;</li> <li>• En cas de vue, en retrait des limites séparatives latérales avec un prospect minimum de 2 m.</li> </ul> <p><b><u>7.1.2 – Autres constructions dont le rez de chaussée n'est pas affecté à de l'activité économique ou commerciale</u></b></p> <p>L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une limite séparative latérale, en cas d'absence de vue ;</li> <li>• En retrait des limites séparatives avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En cas de vue, un prospect minimum de 6 m par rapport à la limite séparative latérale ;</li> <li>○ En l'absence de vue, un prospect minimum de</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>7.1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales situées dans la bande de 20 m</b></p> <p>2 cas d'implantation fonction de la largeur de l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si le linéaire sur rue(s) de l'unité foncière est inférieur à 30m, l'implantation sur une limite latérale est autorisée.</li> <li>- Si le linéaire sur rue(s) de l'unité foncière est supérieur à 30 m, l'implantation en retrait des 2 limites latérales est obligatoire.</li> </ul> <p>En cas de retrait, celui-ci devra être de minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4m minimum en cas de 2 façades sans vue</li> <li>- 8m minimum en cas de façade avec vue</li> </ul> <p><del><b>7.1.1 – Constructions dont le rez de chaussée est affecté à de l'activité économique ou commerciale</b></del></p> <p><del>L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes est autorisée</del></p>

	2 m par rapport à la limite séparative latérale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Sur les 2 limites séparatives latérales en l'absence de vue ;</del></li> <li>• <del>En cas de vue, en retrait des limites séparatives latérales avec un prospect minimum de 2 m.</del></li> </ul> <p><b><u>7.1.2 — Autres constructions dont le rez de chaussée n'est pas affecté à de l'activité économique ou commerciale</u></b></p> <p><del>L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes est autorisée :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Sur une limite séparative latérale, en cas d'absence de vue ;</del></li> <li>• <del>En retrait des limites séparatives avec :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <del>En cas de vue, un prospect minimum de 6 m par rapport à la limite séparative latérale ;</del></li> <li>○ <del>En l'absence de vue, un prospect minimum de 2 m par rapport à la limite séparative latérale.</del></li> </ul> </li> </ul> <p><b><u>7.1.3 — Dispositions générales</u></b></p> <p><del>Dans tous les cas, lorsque la limite séparative latérale est située en bordure d'une parcelle classée en zone UR1 ou en zone N par le présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives latérales, en respectant le prospect suivant :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>en cas de vue, une distance minimale de 6m ;</del></li> <li>• <del>en l'absence de vue, une distance minimale de 4 m.</del></li> </ul> <p><b><u>7.1.2 — Extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle est contraire aux dispositions précédentes :</u></b></p> <p><del>L'extension des constructions existantes situées en totalité ou pour partie au-delà de la bande de 20 m, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est autorisée :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <del>sans création de vue dans la limite du prolongement des façades existantes.</del></li> <li>- <del>avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6 mètres</del></li> </ul>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	La zone UR2 correspond à secteur intermédiaire situé sur les abords de l'avenue G Péri. La modification à pour objectif de préserver les coeurs d'ilôts et les fonds de parcelles de toute construction au bénéfice d'espace verts plantés. Ainsi, la bande de 20m à compter de l'alignement sur rue fixe l'implantation des futures constructions. En outre afin d'éviter des linéaires bâtis continu trop importants, la nouvelle règle oblige en fonction de la dimension du projet à des obligations de retrait mais également à des ruptures bâties. Ces dispositions assureront des ouvertures visuelles sur le linaire de l'avenue.	

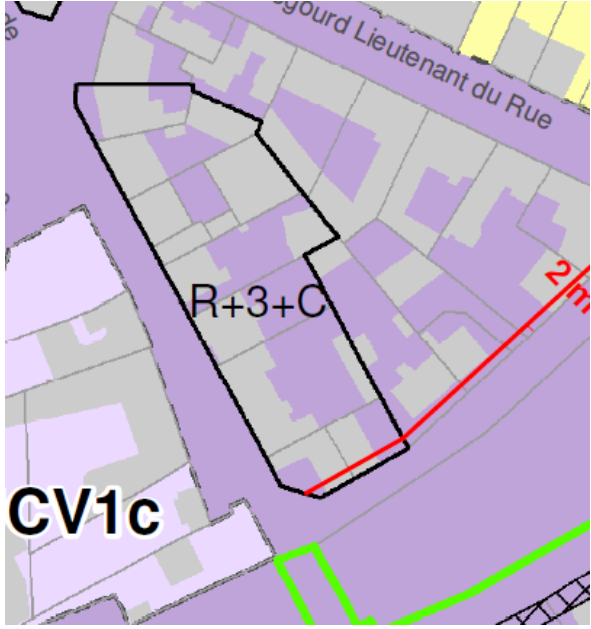
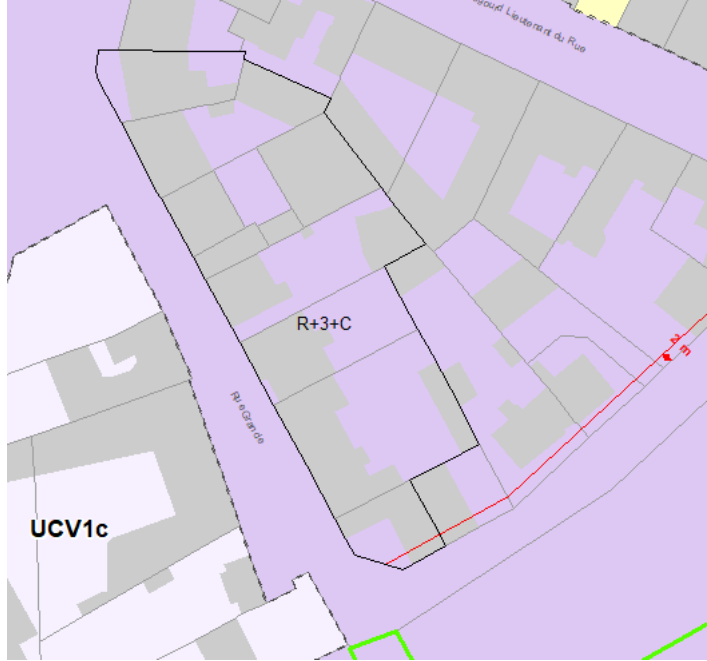
En outre la nouvelle règle systématise le retrait obligatoire de 2m sur rue quelque soit la nature du projet

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UR2</b></p> <p><b>ARTICLE 11</b></p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><u>ARTICLE UR2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES</u></p> <p><b>11.1 - Traitement des façades</b>            Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc...).</p> <p>En cas d'habitations implantées en continu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le traitement architectural de l'ensemble doit présenter des variations d'ordonnancement de façades et de toitures (rythmes des percements, des parements, des colorations d'enduits, des retraits de façades, des pentes de toiture, etc.) ;</li> <li>- les accès aux surfaces de stationnement extérieures situées sur l'arrière de la parcelle, créés éventuellement en façade des constructions donnant sur une voie publique ou privée, sont traités par des porches.</li> <li>-</li> </ul>	<p><u>Modification proposée</u></p> <p><u>ARTICLE UR2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES</u></p> <p><b>11.1 - Traitement des façades</b>            Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc...).</p> <p>En cas d'habitations de nouvelles constructions implantées en continu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le traitement architectural de l'ensemble doit présenter des variations d'ordonnancement de façades et de toitures (rythmes des percements, des parements, des colorations d'enduits, des retraits de façades, des pentes de toiture, etc.) ;</li> <li>- <del>les accès aux surfaces de stationnement extérieures situées sur l'arrière de la parcelle, créés éventuellement en façade des constructions donnant sur une voie publique ou privée, sont traités par des porches</del></li> <li>- Si la largeur de l'unité foncière sur rue(s) est supérieure à 60m, alors la longueur du développé de façade sur rue par bâtiment ne peut excéder 25m. (obligation d'une rupture de bâti toute hauteur. Le cas échéant, la distance entre 2 bâtiments est de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o 4m minimum en cas de 2 façades sans vue</li> <li>o 8m minimum en cas de façade avec vue</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>La zone UR2 correspond à secteur intermédiaire situé sur les abords de l'avenue G Péri. La modification à pour objectif de préserver les coeurs d'ilôts et les fonds de parcelles de toute construction au bénéfice d'espace verts plantés. Ainsi, la bande de 20m à compter de l'alignement sur rue fixe l'implantation des futures constructions. En outre afin d'éviter des linéaires bâtis continu trop importants, la nouvelle règle oblige en fonction de la dimension du projet à des obligations de retrait mais également à des ruptures bâties. Ces dispositions assureront des ouvertures visuelles sur le linaire de l'avenue.</p>	


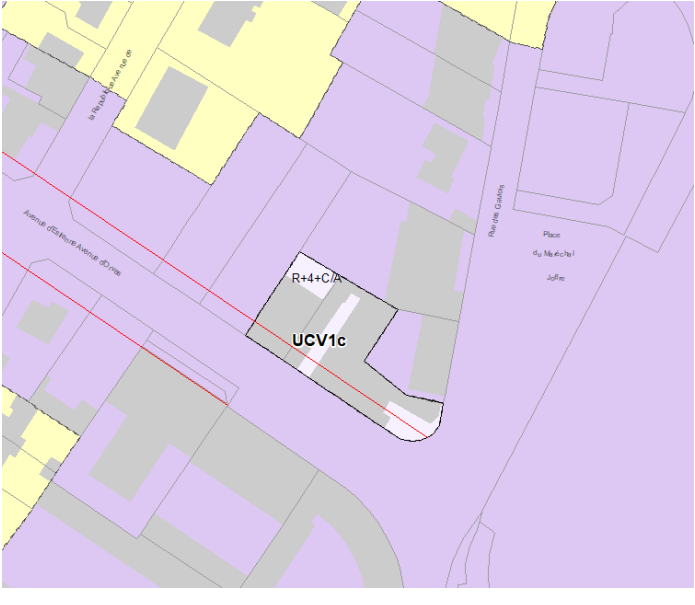


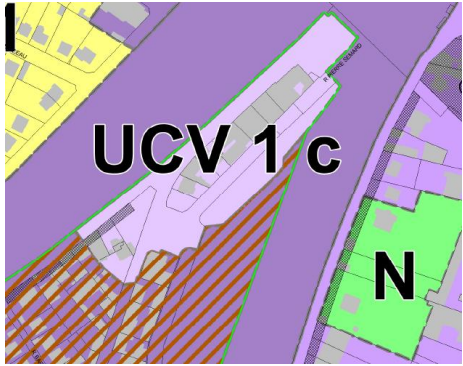
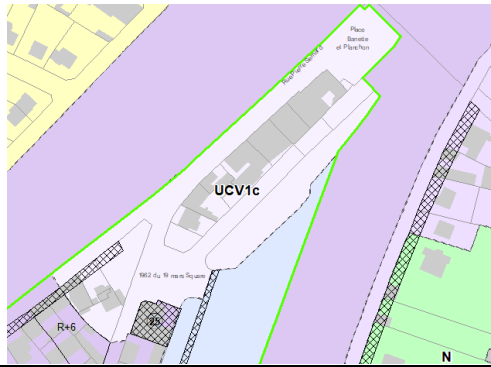
Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>PLAN DE ZONAGE</b>	<p><b>PLU approuvé</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>UR1</b></p>	<p><b>Modification proposée</b>            Modification de zonage de Rue Carnot et création d'un secteur de hauteur appliquée à la rue Carnot et la rue V Hugo</p> 
<b>JUSTIFICATIONS</b>	<p>Le classement en zone UCV1a de la rue Carnot est inadapté. La rue Carnot ne peut-êtré considérer comme une voie structurant de centre-Ville comme l'avenue Estienne d'Orves. Un linéaire bâti continu n'est pas adapté ni la hauteur correspondant à la UCV1a ne sont pas adaptés. La rue Carnot est versée en zone UCV1b qui oblige à un retrait d'implantation de 2m ainsi qu'à des obligations de retraits vis-à-vis des limites séparatives latérales. Le secteur UCV1b autorisant une hauteur de R+4, la hauteur de R+2+c ou R+2 + 1dernier étage en retrait s'applique pour la rue Carnot. Afin d'assurer une cohérence entre le secteur pavillonnaire et la rue Carnot, la hauteur de la rue V Hugo est ramené à la même hauteur que celle de la rue Carnot,</p>	



Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>PLAN DE ZONAGE</b>	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 
<b>JUSTIFICATIONS</b>	<p>La hauteur à R+3+c étant essentiellement pour les parcelles donnant sur la Grande Rue, le périmètre est corrigé.</p>	



Thème 6 : FACILITER L'EVOLUTION























Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>Plan de zonage Création de secteurs spécifiques UCV1c sur des sites à enjeux.</p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 

	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 
<p><b>Règlement ZONE UCV1 ARTICLES 7, 9,10 et 12</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>Article 7</b> <b>7.1.3 – Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – C</b> Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives latérales, sans créer de vue. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de vue, 6 m minimum ;</li> <li>- en l’absence de vue, prospect libre.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m minimum en cas de vue ;</li> <li>- 4m minimum en l’absence de vue.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>Article 7</b> <a href="#">Pour le sous-secteur UCV1-C</a> .... Les implantations sont autorisées au-delà de la bande de 20m dans le respect des dispositions de l’article 7.1.1</p> <p><del><b>7.1.3 – Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – C</b></del> <del>Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives latérales, sans créer de vue.</del> <del>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— en cas de vue, 6 m minimum ;</del></li> <li><del>— en l’absence de vue, prospect libre.</del></li> </ul> <p><del>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— 6m minimum en cas de vue ;</del></li> <li><del>— 4m minimum en l’absence de vue.</del></li> </ul> <p><del>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</del></p> <p><b>Article 9</b></p>

	<p><b>ARTICLE UCV1 / 12 - STATIONNEMENT</b></p> <p><b>2.4 - Surfaces minimales ou nombre d'aires de stationnement des véhicules pour les secteurs UCV1-A et UCV1-B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 1,2 place par logement</li> <li>• Commerces, bureaux, services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction neuve,</li> <li>• Hébergement hôtelier : trois places pour 4 chambres + un quota minimum de 3 places pour le personnel.</li> <li>• Pour les locaux à usage industriel, une partie de ces places (au moins 1 place par type d'activité envisagé dans l'opération) doit être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires.</li> <li>• Pour les constructions à usage de bureau situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne pourra être exigé, ni construit, plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<p>A l'intérieur du sous-secteur UCV1 - C, 100% d'emprise au sol est autorisée.</p> <p><b>Article 10</b></p> <p><b>10.3 Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UCV1 – C</b></p> <p>Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, toute construction nouvelle doit respecter une hauteur maximale fixée à R + 8 + un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.</p> <p>Le retrait du dernier niveau ne pourra être inférieur à 1.50 m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.</p> <p><b>ARTICLE UCV1 / 12 - STATIONNEMENT</b></p> <p><b>2.4 - Surfaces minimales ou nombre d'aires de stationnement des véhicules pour les secteurs UCV1-A et UCV1-B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat : 1,2 place par logement à l'exception de la rue de Draveil comprise entre la Gare et la rue Monttessuy, section sur laquelle aucune obligation de stationnement n'est requise.</li> <li>• Commerces, bureaux, services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction neuve, à l'exception de la rue de Draveil comprise entre la Gare et la rue Monttessuy, section pour laquelle aucune obligation de stationnement n'est requise.</li> <li>• Hébergement hôtelier : trois places pour 4 chambres + un quota minimum de 3 places pour le personnel.</li> <li>• Pour les locaux à usage industriel, une partie de ces places (au moins 1 place par type d'activité envisagé dans l'opération) doit être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires.</li> <li>• Pour les constructions à usage de bureau situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne pourra être exigé, ni construit, plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• Pour les immeubles existants à usage de bureaux/activités transformés en habitation il n'est pas exigé de place de stationnement. Seuls les logements nouvellement créés par surélévation ou extension sont assujetties à la règle de stationnement. Le cas échéant, les stationnements existants peuvent satisfaire aux besoins tant en nombre qu'en dimensionnement.</li> </ul>
--	---	--

		<p>2.5 - - Surfaces minimales ou nombre d'aires de stationnement des véhicules pour les secteurs UCV1-C Aucune obligation</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Ces dispositions visent à faciliter la mutation ou la transformation des existants. Elles s'appliquent à des petits secteurs spécifiques situés à proximité immédiate de la gare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ilôt Sépard – pour lequel les règles d'emprise au sol, de pleine terre et d'obligation de stationnement ne s'appliquent pas.</li> <li>- Un petit foncier situé ave d'Estienne d'Orves – pour lequel la règle d'emprise au sol, de plein terre et d'obligation de stationnement ne s'appliquent pas. La réalisation d'une opération sur ce site permettra en outre d'achever l'élargissement de l'avenue E d'Orves et d'achever la requalification de l'avenue. La hauteur possible reste en cohérence avec les existants.</li> <li>- Pour la rue de Draveil est classée en zone UCV1a et non pas en zone UCV1b pour permettre une implantation en continu dans l'esprit de la rue actuelle. En outre les obligations de stationnement de s'y appliquent pas.</li> </ul> <p>Nb : si la règle n'oblige pas à la réalisation de stationnement pour ces secteurs situés à proximité immédiate de la gare, elle ne les interdit pas pour autant.</p> <p>Une disposition est introduite dans la zone UCV1a pour faciliter la transformation des immeubles d'activité. Afin de rendre possible une possible évolution des bâtiments existants, sans recourir à la démolition reconstruction, la règle de stationnement et d'implantation est adaptée.</p>	

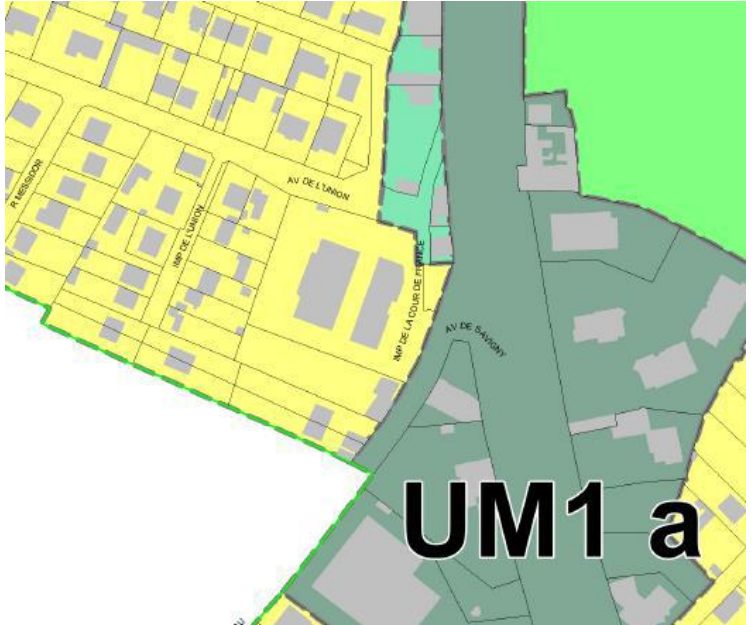
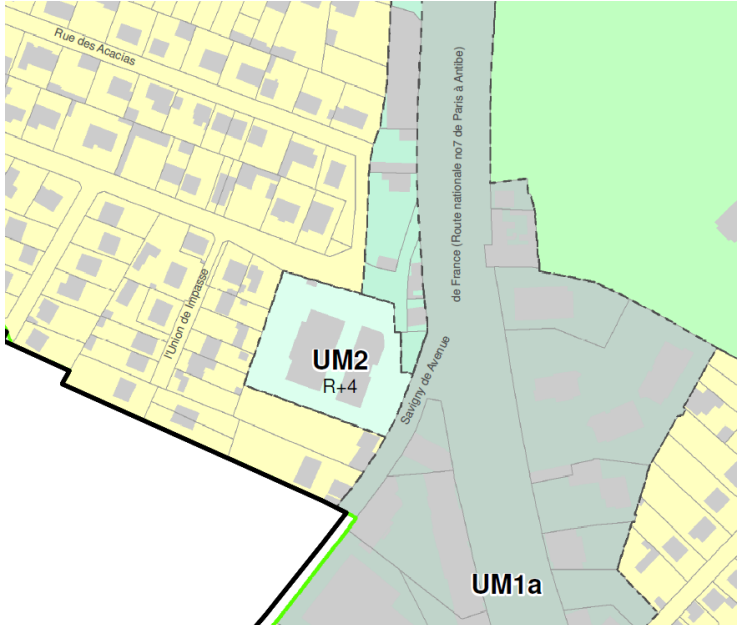
Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>OAP SECTEUR PASTEUR</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>OAP - PASTEUR</b></p> <p><b>A- OBJECTIFS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Engager la rénovation urbaine du quartier par une action globale sur l'habitat dégradé</li> <li>Permettre l'accueil d'activités économiques et maintenir une présence commerciale dans le quartier</li> <li>Repenser le maillage viaire et requalifier les espaces publics pour faciliter les déplacements de tous</li> <li>Lutter contre les nuisances, notamment sonores</li> </ul>  <p><b>B- PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b></p> <p><b>I- REALISER DES NOUVELLES OPERATIONS MIXTES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la création de nouveaux logements et répondre aux besoins en équipements qui pourront être générés par l'arrivée de nouveaux habitants</li> <li>Accueillir des activités économiques notamment tertiaires et créer une façade économique sur le face est du quartier le long de la voie ferrée</li> <li>Requalifier et revitaliser les linéaires commerciaux existants</li> <li>Accueillir un immeuble signal à la programmation mixte à la pointe de la rue Wurtz</li> </ul> <p><b>II- REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS ET PASSAGERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Élargir les voies structurantes et notamment la rue Wurtz</li> <li>Sécuriser et qualifier les franchissements piétons situés au niveau des liaisons inter-quartiers</li> <li>Intégrer des aménagements paysagers dans le cadre des futures opérations</li> </ul> <p><b>III- SE PREOCCUPER DES NUISANCES SONORES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implanter les nouveaux bâtiments de façon à créer des façades urbaines <ul style="list-style-type: none"> <li>Localisation phonique des bâtiments le long des voies ferrées sans primordiale</li> <li>Concevoir des façades qualitatives, notamment pour les bâtiments voisins depuis les voies ferrées afin de marquer qualitativement l'entrée de ville que constitue la gare de Juvisy</li> </ul> </li> </ul> <p><b>C- LÉGENDE DU SCHEMA D'ORIENTATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat collectif</li> <li>Activités économiques</li> <li>Linéaires commerciaux</li> <li>Principe d'élargissement des voies (nouvel alignement ou retrait)</li> <li>Franchissements (passages sous-voies)</li> <li>Immeuble signal</li> </ul>	<p><b>Modification proposée</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Requalifier l'îlot Semard face à la gare</li> <li>Renouveler le parc existant par des opérations qualitatives répondant aux critères énergétiques actuelles</li> <li>Conservier des espaces pleines terres, support d'îlots de fraîcheur (localisation indicative)</li> <li>Préserver le square</li> <li>Préserver l'habitat pavillonnaire</li> <li>Garantir un secteur d'équipement à proximité de la gare</li> <li>Assurer les besoins futurs de l'École élémentaire Edmond Michelet</li> <li>Bâtiment signal</li> <li>Requalifier et élargir l'espace public autour du place</li> <li>Requalifier et élargir les voiries structurantes afin d'améliorer les déplacements doux vers la gare</li> <li>Améliorer les déplacements doux par l'élargissement des voiries étroites</li> <li>Assurer un maillage viaire en prolongeant la rue Bara</li> <li>Requalifier et revitaliser les linéaires commerciaux existants</li> <li>Sécuriser les franchissements piétons situés au niveau des franchissements ferrés</li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Pour rappel, ce quartier était couvert par un PAPAG (périmètre de constructibilité limitée) qui gelait jusqu'en 2021 les droits à construire sur ce quartier dans l'attente qu'une étude spécifique soit menée. Pour donner suite aux conclusions des études menées par la Ville en 2020 sur ce secteur, l'orientation d'aménagement du quartier Pasteur est modifiée afin d'être en phase avec les nouveaux objectifs portés par la municipalité sur ce quartier.</p>	

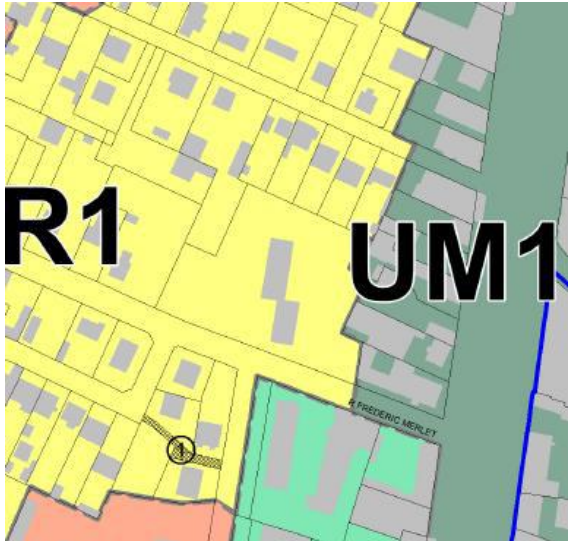
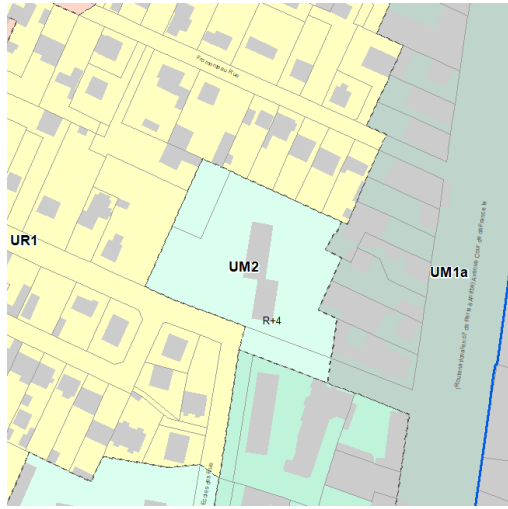
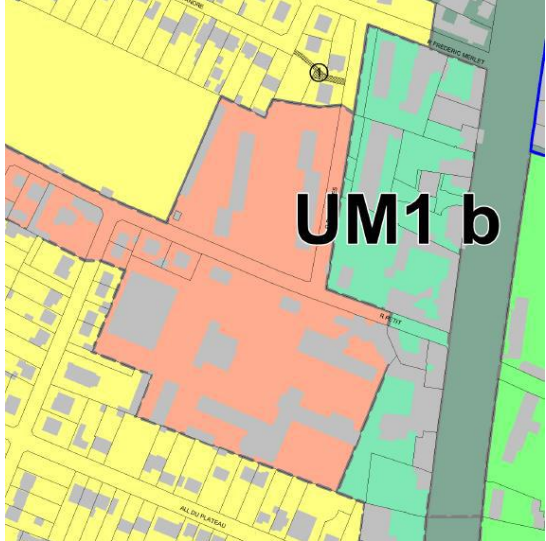
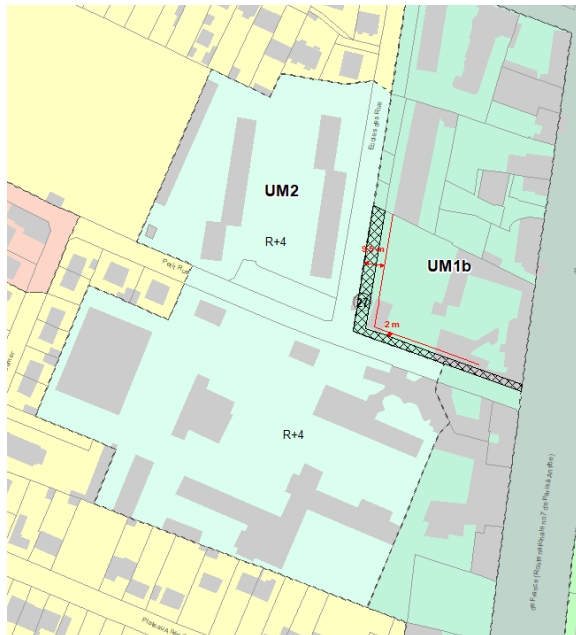
Pièce impactée	MODIFICATION																	
<p>OAP ILOT FLAMMARION</p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p>Aucune OAP sur ce secteur</p>	<p><u>Modification proposée</u></p>  <table border="0" data-bbox="1189 954 1973 1225"> <tr> <td data-bbox="1189 962 1256 1010">  </td> <td data-bbox="1272 954 1541 1038"> <p>Permettre l'évolution de ces secteurs par des opérations d'habitat ou d'équipements en conservant des espaces boisés et de pleine terre</p> </td> <td data-bbox="1597 962 1653 1010">  </td> <td data-bbox="1675 962 1973 1010"> <p>Maintenir l'emprise du parc de stationnement</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1189 1074 1256 1121">  </td> <td data-bbox="1272 1082 1480 1106"> <p>Préserver l'habitat individuel</p> </td> <td data-bbox="1585 1050 1664 1098">  </td> <td data-bbox="1675 1042 1939 1066"> <p>Conserver un coeur d'lot végétalisé</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1189 1161 1256 1209">  </td> <td data-bbox="1272 1169 1491 1193"> <p>Préserver le Parc aux Oiseaux</p> </td> <td data-bbox="1574 1106 1675 1153">  </td> <td data-bbox="1675 1098 1973 1137"> <p>Requalifier et élargir la rue Camille Flammarion</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="1585 1185 1664 1233">  </td> <td data-bbox="1675 1177 1973 1217"> <p>Conserver la liaison douce par l'escalier des Cent-Marches</p> </td> </tr> </table>		<p>Permettre l'évolution de ces secteurs par des opérations d'habitat ou d'équipements en conservant des espaces boisés et de pleine terre</p>		<p>Maintenir l'emprise du parc de stationnement</p>		<p>Préserver l'habitat individuel</p>		<p>Conserver un coeur d'lot végétalisé</p>		<p>Préserver le Parc aux Oiseaux</p>		<p>Requalifier et élargir la rue Camille Flammarion</p>				<p>Conserver la liaison douce par l'escalier des Cent-Marches</p>
	<p>Permettre l'évolution de ces secteurs par des opérations d'habitat ou d'équipements en conservant des espaces boisés et de pleine terre</p>		<p>Maintenir l'emprise du parc de stationnement</p>															
	<p>Préserver l'habitat individuel</p>		<p>Conserver un coeur d'lot végétalisé</p>															
	<p>Préserver le Parc aux Oiseaux</p>		<p>Requalifier et élargir la rue Camille Flammarion</p>															
			<p>Conserver la liaison douce par l'escalier des Cent-Marches</p>															

<p><b>REGLEMENT ZONE UCV1 ARTICVLE 7</b></p>	<p><b><u>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b>7.1 - Limites séparatives latérales</b></p> <p><b><u>7.1.2 : dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1 – B</u></b></p> <p>.....</p>	<p><b><u>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b>7.1 - Limites séparatives latérales</b></p> <p><b><u>7.1.2 : dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1 – B</u></b></p> <p>.....</p> <p>Ces dispositions ne s’appliquent pas</p> <p>1 - au sein du périmètre de l’OAP Ilot Flammarion pour lequel le retrait suivant s’applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m minimum en cas de vue ;</li> <li>- 4m minimum en l’absence de vue.</li> </ul> <p>2 – pour les transformations d’immeubles existants à usage de bureaux, activités en habitation. Seule la surélévation est autorisée dans la limite de l’emprise de la construction existante et dans le respect du code civil.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>L’application de la règle de H=L étant inadaptée compte tenu de la configuration parcellaire, le retrait de la règle actuelle est repris et ce uniquement pour l’ilot correspondant à l’OAP Flammarion</p> <p>Pour rappel, ce secteur était couvert par un PAPAG (périmètre de constructibilité limitée) qui gelait jusqu’en 2021 les droits à construire. Le délai ayant expiré, la présente modification vient définir des orientations pour l’évolution de ce secteur.</p>	



## Thème 7 : LES ABORDS DE L'AVENUE DE FRANCE

Pièce impactée	MODIFICATION	
PLAN DE ZONAGE	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 

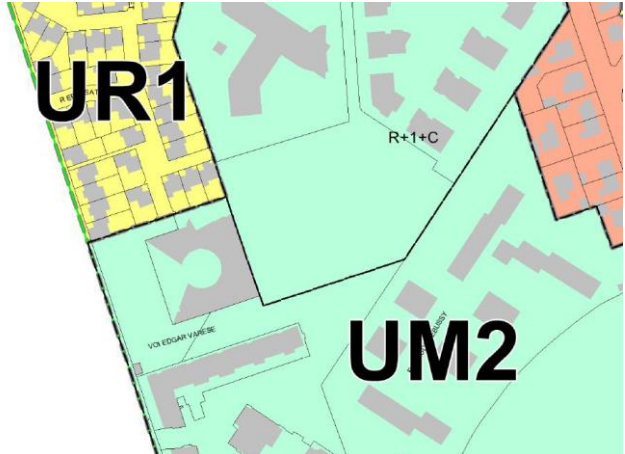
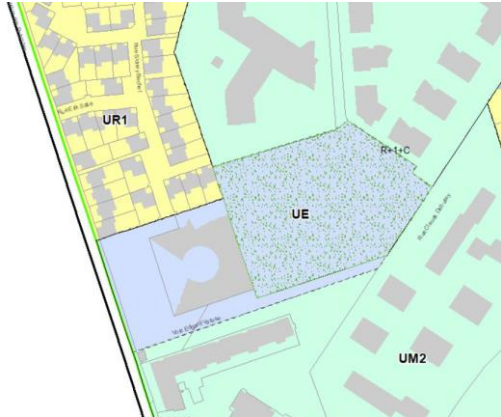

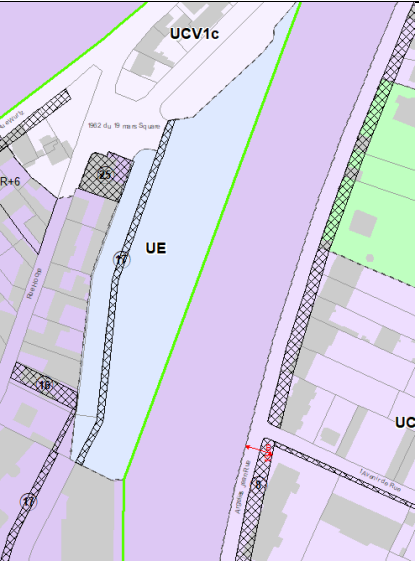
<p>PLAN DE ZONAGE</p>	<p>PLU approuvé</p>  <p><b>R1</b> <b>UM1</b></p>	<p>Modification proposée</p>  <p><b>UR1</b> <b>UM2</b> <b>R+4</b> <b>UM1a</b></p>
<p>PLAN DE ZONAGE</p>	 <p><b>UM1 b</b></p>	 <p><b>UM2</b> <b>R+4</b> <b>UM1b</b> <b>2 m</b></p>

<b>JUSTIFICATIONS</b>	Les secteurs de résidences existantes et du groupe scolaire compte tenu de leur implantation actuelle sont classées en zone UM2 en plus grande cohérence avec la réalité actuelle.
-----------------------	--

Pièce impactée	MODIFICATION
<b>REGLEMENT</b> <b>ZONE UM1</b>  <b>ARTICLE 7</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UM1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b><u>I – par rapport aux limites séparatives latérales</u></b></p> <p><b><u>7.1 – Implantation des constructions</u></b></p> <p><b><u>7.1.1 Sur les sections suivantes de l’avenue de la Cour de France et le long de l’avenue G Péri et de la rue Nouvelle:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre la rue Alexandre Dumas et la rue Claude Bernard côté pair de l’avenue ;</li> <li>- entre la rue Nouvelle et la rue Frédéric Merlet côté impair de l’avenue ;</li> </ul> <p>L’implantation des bâtiments n’est autorisée qu’en retrait des limites séparatives, en respectant un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de vue, un minimum de 6 m ;</li> <li>- en l’absence de vue, un minimum de 2 m pour les unités foncières d’une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.</li> </ul> <p><b><u>7.1.2 Sur les autres sections de l’avenue de la Cour de France :</u></b></p> <p>Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur les 2 limites séparatives latérales.</p> <p>Les constructions implantées en retrait devront respecter un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, un minimum de 6 m ;</li> <li>- En l’absence de vue, un minimum de 2 m pour les unités foncières d’une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.</li> </ul> <p><b><u>7.1.3 continuité et discontinuité bâtie</u></b></p> <p>Tout en respectant les dispositions des articles 7.1.1 et 7.1.2, la continuité bâtie est autorisée uniquement pour les façades donnant</p>
	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UM1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b><u>I – par rapport aux limites séparatives latérales</u></b></p> <p><b><u>7.1 – Implantation des constructions dans la bande de 20 m à compter de l’alignement</u></b></p> <p><b><u>7.1.1 Sur les sections suivantes de l’avenue de la Cour de France et le long de l’avenue G Péri et de la rue Nouvelle:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre la rue Alexandre Dumas et la rue Claude Bernard côté pair de l’avenue ;</li> <li>- entre la rue Nouvelle et la rue Frédéric Merlet côté impair de l’avenue ;</li> </ul> <p>L’implantation des bâtiments n’est autorisée qu’en retrait des limites séparatives, en respectant <del>un prospect égal à</del> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de vue, un minimum de 6 m ;</li> <li>- en l’absence de vue, un minimum <del>de 2 m pour les unités foncières d’une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.</del> <b>de 4 m</b></li> </ul> <p><b><u>7.1.2 Sur les autres sections de l’avenue de la Cour de France :</u></b></p> <p>Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur les 2 limites séparatives latérales.</p> <p>Les constructions implantées en retrait devront respecter <del>un prospect égal à</del> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de vue, un minimum de 6 m ;</li> <li>- En l’absence de vue, un minimum <del>de 2 m pour les unités foncières d’une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.</del> <b>de 4 m</b></li> </ul> <p><b><u>7.1.3 continuité et discontinuité bâtie</u></b></p> <p><del>Tout en respectant les dispositions des articles 7.1.1 et 7.1.2, la continuité bâtie est autorisée uniquement pour les façades donnant sur l’avenue de la cour de France et l’avenue Gabriel Péri.</del></p> <p><del>Sur toutes les autres voies, les futures constructions devront présenter des</del></p>

	<p>sur l'avenue de la cour de France et l'avenue Gabriel Péri. Sur toutes les autres voies, les futures constructions devront présenter des ruptures de bâti et ce à compter de 30m par rapport à l'angle de l'avenue de la cour de France.</p> <p><b>7.3 Sur l'ensemble du linéaire de l'avenue de la cour de France :</b> Pour les limites séparatives latérales mitoyennes d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent respecter un prospect par rapport à cette limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 6m minimum en cas de vue ;</li> <li>- de 4m minimum en l'absence de vue.</li> </ul> <p>Pour les limites séparatives latérales mitoyennes d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait avec un prospect de 6m minimum par rapport à cette limite</p>	<p><del>ruptures de bâti et ce à compter de 30m par rapport à l'angle de l'avenue de la cour de France.</del></p> <p><b>7.2. Implantation au-delà de la bande de 20 m par rapport aux limites séparatives latérales</b> Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit L=H avec ou sans vue Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6m vis-à-vis des limites séparatives</p> <p><b>7.3 Sur l'ensemble du linéaire de l'avenue de la cour de France :</b> <del>Pour les limites séparatives latérales mitoyennes d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent respecter un prospect par rapport à cette limite :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— de 6m minimum en cas de vue ;</del></li> <li><del>— de 4m minimum en l'absence de vue.</del></li> </ul> <p>Pour les limites séparatives latérales mitoyennes d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait <del>avec un prospect</del> de 6m minimum par rapport à cette limite <b>que la façade comporte ou non des vues</b></p>
JUSTIFICATIONS	<p>La mise en place d'une bande de 20m précise la règle actuelle quant à l'implantation possible le long de l'avenue de la Cour de France. Au-delà de cette bande de 20m, les retraits vis-à-vis des limites séparatives et latérales sont augmentées afin d'assurer une meilleure insertion avec les propriétés voisine</p>	

**Thème 8 : AUTRES AJUSTEMENTS TECHNIQUES**

Pièce impactée	MODIFICATION	
Plan de zonage	<p><b>PLU approuvé</b></p> 	<p><b>Modification proposée</b></p> 
Plan de zonage		

<p>Règlement Création d'une zone UE</p>	<p>Zone non existante</p>	 <p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE</b></p> <p><b>RÈGLEMENT ZONE UE</b></p> <p>Règlement créé dans le cadre de la modification (cf. Règlement modifié)</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>La création d'une nouvelle zone dite UE est spécifique pour des activités qu'elles soient publique ou privées. Dans ce secteur l'habitat est interdit. Cela concerne le secteur dit « Sernam » dans le quartier Pasteur, ainsi que le parc Champagne. Concernant le parc Champagne qui bénéficie également d'une protection en espace vert à protéger, l'objectif est de rendre possible, au besoin, toute extension ou tout nouvel équipement public.</p>	



Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ARTICLE 4</b> De toutes les zones</p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><u>ARTICLE UCV1 / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></p> <p><b>4.2 - Assainissement</b> Le réseau d'assainissement est en système séparatif.</p> <p>Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eau potable et eaux usées doivent être conformes aux règlements d'assainissement du département de l'Essonne et du SIVOA, annexés au présent PLU</p> <p><b><u>4.2.2 - Eaux pluviales</u></b></p> <p>Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. En conséquence, il doit être prévu des dispositifs de retenue et de retour à la source par infiltration chaque fois que cela est possible. En cas d'impossibilité technique, il convient de prévoir des dispositifs de retenue avec débit de fuite limité.</p> <p>Dans tous les cas, il conviendra de se référer au règlement d'assainissement du SIVOA.</p>	<p><u>Modification proposée</u></p> <p><u>ARTICLE UCV1 / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u></p> <p><b>4.2 - Assainissement</b> Le réseau d'assainissement est en système séparatif.</p> <p>Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eau potable et eaux usées doivent être conformes aux règlements d'assainissement <del>en vigueur du département de l'Essonne et du SIVOA, annexés au présent PLU</del></p> <p><b><u>4.2.2 - Eaux pluviales</u></b></p> <p>Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. En conséquence, il doit être prévu des dispositifs de retenue et de retour à la source par infiltration chaque fois que cela est possible. En cas d'impossibilité technique, il convient de prévoir des dispositifs de retenue avec débit de fuite limité.</p> <p><del>Dans tous les cas, il conviendra de se référer au règlement d'assainissement du SIVOA.</del></p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Précisions rédactionnelles</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UR1</b></p> <p><b>ARTICLE 6</b></p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><b><u>ARTICLE UR1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p><b>6.2 - Bande d'implantation</b></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m calculée perpendiculairement à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette limite s'imposant également aux unités foncières qui accèdent à la voie publique au moyen d'une servitude de passage ou d'une voie privée longeant une parcelle contigüe située entre cette unité foncière et la voie publique.</p> <p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension, horizontale ou verticale, des bâtiments implantés en totalité ou pour partie au-delà de la bande d'implantation, sous réserve de ne pas excéder 20% de surface de plancher existante et de respecter les autres dispositions du présent règlement ;</li> </ul>	<p><u>Modification proposée</u></p> <p><b><u>ARTICLE UR1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</u></b></p> <p><b>6.2 - Bande d'implantation</b></p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m calculée perpendiculairement à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques <del>de desserte. cette limite s'imposant également aux unités foncières qui accèdent à la voie publique au moyen d'une servitude de passage ou d'une voie privée longeant une parcelle contigüe située entre cette unité foncière et la voie publique.</del></p> <p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension, horizontale ou verticale, des bâtiments <b>existants</b> implantés en totalité ou pour partie au-delà de la bande d'implantation, sous réserve <del>de ne pas excéder 20% de surface de plancher existante et</del> de respecter les autres dispositions du présent règlement ;</li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Cette disposition reprise et adaptée de la règle actuelle simplifie tout en donnant plus de souplesse pour les extensions des maisons pavillonnaires existantes dont l'application de la règle l'implantation ne permettrait pas l'évolution. La suppression d'une extension selon la surface existante offre davantage de possibilité. Ces extensions restent en outre assujetties à la règle de l'emprise u sol qui s'applique pour l'ensemble de la zone UR1.</p>	



Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UR1</b></p> <p><b>ARTICLE 9</b></p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><b><u>ARTICLE UR1 / 9 – EMPRISE AU SOL</u></b></p> <p>L’emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 30 % de la superficie de l’unité foncière.</p> <p>Est toutefois autorisée l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent plan local d’urbanisme, même si elle excède la limite fixée à l’alinéa précédent, sous réserve que cette extension ne dépasse pas 20% de surface de plancher, indépendamment de l’emprise au sol.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UR1 / 9 – EMPRISE AU SOL</u></b></p> <p>L’emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 30 % de la superficie de l’unité foncière.</p> <p><del>Est toutefois autorisée l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent plan local d’urbanisme, même si elle excède la limite fixée à l’alinéa précédent, sous réserve que cette extension ne dépasse pas 20% de surface de plancher, indépendamment de l’emprise au sol.</del></p> <p>-</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Mise à jour de cet article en cohérence avec la justification précédente</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>TOUTES ZONE U</b></p> <p><b>ARTICLE 12</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b>12.3 – Stationnement des deux-roues</b></p> <p>Les constructions à usage d’habitation comprenant plus d’un logement devront respecter les normes de stationnement suivantes : définies par les articles R 111-14-4 du CCH et suivant du CCH-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements allant jusqu’à 2 pièces principales ;</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements ;</li> <li>- Une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> sur l’ensemble de l’opération.</li> </ul> <p>Les constructions à usage de commerce d’une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et les constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, devront respecter les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement deux-roues pour 10 employés ;</li> <li>- Pour les établissements scolaires :1 place de stationnement deux-roues cycles pour 10 élèves.</li> </ul>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b>12.3 – Stationnement des <del>deux-roues</del> <b>vélo</b></b></p> <p><del>Les constructions à usage d’habitation comprenant plus d’un logement devront respecter les normes de stationnement suivantes : définies par les articles R 111-14-4 du CCH et suivant du CCH-</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements allant jusqu’à 2 pièces principales ;</del></li> <li><del>— 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements ;</del></li> <li><del>— Une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> sur l’ensemble de l’opération.</del></li> </ul> <p><del>Les constructions à usage de commerce d’une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et les constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, devront respecter les normes suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— 1 place de stationnement deux-roues pour 10 employés ;</del></li> <li><del>— Pour les établissements scolaires :1 place de stationnement deux-roues cycles pour 10 élèves.</del></li> </ul> <p>Conformément à l’article L. 151-30 du code de l’urbanisme, les constructions devront respecter les normes minimales fixées par l’arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Ecriture conforme à la règle légale reprise pour l’ensemble des zones du PLU</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>TOUTES ZONE U</b></p> <p><b>ARTICLE 13</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p>Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.</p> <p>Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent</p> <p>Le nombre d'arbres ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><u>Plantation</u></p> <p>Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.</p> <p>Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires. Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent</p> <p>Le nombre d'arbres ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain <u>calculé sur la surface libre après construction.</u></p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Précision rédactionnelle</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UR2</b> <b>ARTICLE 8</b>	<u>PLU approuvé</u>  <u>ARTICLE UR2 / 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>  Les façades de constructions distinctes édifiées en vis à vis sur une même propriété, sans constituer un ensemble immobilier, devront respecter un prospect de 8 m minimum	<u>Modification proposée</u>  <u>ARTICLE UR2 / 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u>  Les façades de constructions distinctes édifiées en vis à vis sur une même propriété, sans constituer un ensemble immobilier, devront respecter un prospect de 8 m minimum <b>en cas de façade avec vue et 4 m en cas de façade sans vue.</b>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	Précision rédactionnelle et ajout du cas des façades sans vues qui faisait défaut	

Pièce impactée	MODIFICATION	
----------------	--------------	--

<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UR2</b></p> <p><b>ARTICLE 9</b></p>	<p><u><b>PLU approuvé</b></u></p> <p><u><b>ARTICLE UR2 / 9 – EMPRISE AU SOL</b></u></p> <p>L’emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 40 % de la superficie de l’unité foncière.</p> <p>Il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;</li> <li>- l’extension des constructions existantes, sous réserve qu’elle n’excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d’approbation du présent PLU, indépendamment de l’emprise au sol.</li> </ul>	<p><u><b>Modification proposée</b></u></p> <p><u><b>ARTICLE UR2 / 9 – EMPRISE AU SOL</b></u></p> <p>L’emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 40 % de la superficie de l’unité foncière.</p> <p>Il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;</li> <li><del>— l’extension des constructions existantes, sous réserve qu’elle n’excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d’approbation du présent PLU, indépendamment de l’emprise au sol.</del></li> </ul>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Cette disposition reprise et adaptée de la règle actuelle simplifie tout en donnant plus de souplesse pour les extensions des maisons pavillonnaires existantes dont l’application de la règle l’implantation ne permettrait pas l’évolution. La suppression d’une extension selon la surface existante offre davantage de possibilité. Ces extensions restent en outre assujetties à la règle de l’emprise au sol de 40% qui s’applique pour l’ensemble de la zone UR2. Les extensions sont toutefois limitées à la hauteur des constructions existantes.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UR2</b> <b>ARTICLE 10</b>	<u>PLU approuvé</u>  <b>ARTICLE UR2 / 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS</b> <b>10.2 - Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage et doit respecter un nombre de niveaux maximum : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rdc + 2 + Comble.</li> </ul>	<u>Modification proposée</u>  <b>ARTICLE UR2 / 10 – HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS</b> <b>10.2 - Hauteur maximale des constructions</b> La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage <b>ou au niveau de la dalle toiture terrasse</b> et doit respecter un nombre de niveaux maximum : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rdc + 2 + Comble.</li> <li>- Rdc + 2 + 1 dernier niveau en retrait de minimum 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.</li> </ul>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	Cette disposition est pour rendre possible la conception de nouvelles construction dite en attique	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UR1 et UR2</b></p> <p><b>ARTICLE 11</b></p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><u>ARTICLE UR / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES</u></p> <p><b>11.3 - Traitement des clôtures</b></p> <p>Les dispositions ci-après viennent en complément de l’article U1 10.2 ci avant.</p> <p>➤ <u>Les clôtures sur rue :</u> Elles doivent être implantées à l’alignement actuel ou futur.</p> <p>Elles peuvent, être composées d'un soubassement plein maçonné dans la limite de 1.20m de hauteur, surmonté le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Néanmoins, seuls les festonnages métalliques sont autorisés sur des grilles métalliques.</p> <p>-</p>	<p><u>Modification proposée</u></p> <p><u>ARTICLE UR / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES</u></p> <p><b>11.3 - Traitement des clôtures</b></p> <p>Les dispositions ci-après viennent en complément de l’article U1 10.2 ci avant.</p> <p>➤ <u>Les clôtures sur rue :</u> Elles doivent être implantées à l’alignement actuel ou futur.</p> <p><u>Des clôtures ajourées toutes hauteurs complétées d'une haie végétale sont préconisées.</u></p> <p>Elles peuvent néanmoins, être composées d'un soubassement plein maçonné dans la limite de 1.20m de hauteur, surmonté <u>obligatoirement d'un dispositif à claire-voie assurant une transparence visuelle.</u> <del>le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Néanmoins, seuls les festonnages métalliques sont autorisés sur des grilles métalliques.</del></p> <p>-</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Des compléments sont apportés aux dispositions relatives aux clôtures afin d’améliorer l’esthétisme de ces dernières.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UCV1</b>  <b>ARTICLE 2</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UCV1 / 2 – OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <p>A l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, sont autorisées toute nouvelle construction entraînant la création d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les réfections ou réhabilitations. Cette servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UCV1 / 2 – OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <p><del>A l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, sont autorisées toute nouvelle construction entraînant la création d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les réfections ou réhabilitations. Cette servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.</del></p> <p>-</p>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	Mise à jour suite à la levée du PAPAG Pasteur et Flammarion	



Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UCV1</b></p> <p><b>ARTICLE 6</b></p>	<p><u><b>PLU approuvé</b></u></p> <p><u><b>ARTICLE UCV1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</b></u></p> <p><b>6.1 – Dispositions spécifiques au sous-secteurs UCV1-A</b>  Toutes les constructions nouvelles doivent s’implanter à l’alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou à la limite, actuelle ou future, des voies et emprises publiques ou de la la marge de recul indiquée au plan de zonage  La continuité bâtie à l’alignement sur rue sera assurée, soit par la construction, <u>soit par la clôture.</u>  Cette obligation d’implantation à l’alignement ne s’applique pas :  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;  - à l’extension des bâtiments existants à la date d’approbation du présent plan local d’urbanisme.  Aucune construction en saillie ne sera autorisée en surplomb du domaine public sur l’avenue Honoré d’Estienne d’Orves, pour sa partie comprise entre la gare et l’avenue du général de Gaulle.</p> <p><b>6.2 Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – B</b>  Cette règle ne s’applique pas unités foncières concernées par un emplacement réservé donnant directement sur une voie, publique ou privée, qui longe une voie ferrée, pour lesquelles les constructions peuvent s’implanter à l’alignement de la voie.</p> <p><b>6.3 – dispositions applicables au sous-secteur UCV1-C</b>  L’implantation des constructions nouvelles par rapport à l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques est libre.</p>	<p><u><b>Modification proposée</b></u></p> <p><u><b>ARTICLE UCV1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</b></u></p> <p><b>6.1 – Dispositions spécifiques aux sous-secteurs UCV1-A et UCV1-C</b>  L’implantation à l’alignement est autorisée. Toutes les constructions nouvelles <del>doivent</del> peuvent s’implanter à l’alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou à la limite, actuelle ou future, des voies et emprises publiques ou <b>le cas échéant à compter de la marge de retrait</b> <del>la marge de recul</del> indiquée au plan de zonage ou <b>précisée au présent règlement.</b>  <del>La continuité bâtie à l’alignement sur rue sera assurée, soit par la construction, soit par la clôture.</del>  <del>Cette obligation d’implantation à l’alignement ne s’applique pas :</del>  <del>— aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif ;</del>  <del>- à l’extension des bâtiments existants à la date d’approbation du présent plan local d’urbanisme.</del>  <del>Aucune construction en saillie ne sera autorisée en surplomb du domaine public sur l’avenue Honoré d’Estienne d’Orves, pour sa partie comprise entre la gare et l’avenue du général de Gaulle.</del></p> <p><b>6.2 Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – B</b>  <b>6.2.2 Cas particuliers</b>  Pour les seules parcelles concernées par un emplacement réservé pour élargissement de la voie publique et situées en vis-à-vis des voies ferrées, la règle de retrait n’est pas obligatoire. L’implantation à la limite de l’alignement futur est autorisée. Cela concerne la rue Argeliès  <del>Cette règle ne s’applique pas unités foncières concernées par un emplacement</del></p>

	<p><b>6.3 Dispositions générales</b>  Sur toute voie ou emprise publique peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des retraits ponctuels, lorsque l'expression d'une recherche architecturale les justifie, ou pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant en bon état ;</li> <li>- des balcons, saillies et parties de constructions en encorbellement de 0,80 m maximum et situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir, à l'exception de l'avenue d'Estienne d'Orves pour sa partie comprise entre la gare et l'avenue de la république ;</li> <li>- des retraits sur tout ou partie de la longueur de la façade dans les cas particuliers où l'environnement le justifierait (proximité des voies ferrées, voie routière circulée, présence d'arbres d'alignement à conserver, ...) ;</li> <li>- des retraits à l'angle de deux voies pour permettre un traitement en pan coupé ou en arrondi ;</li> <li>- des retraits pour assurer un raccordement satisfaisant avec la zone UR1 ou la zone N. ces retraits pouvant être exigés.</li> </ul>	<p><del>réservé donnant directement sur une voie, publique ou privée, qui longe une voie ferrée, pour lesquelles les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.</del></p> <p><del><b>6.3 — dispositions applicables au sous-secteur UCV1-C</b>  L'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques est libre.</del></p> <p><b>6.3 Dispositions générales</b>  A l'exception des corniches, éléments de débords des toitures, ... aucune construction n'est autorisée en surplomb du domaine public.  Sur toute voie ou emprise publique peuvent être admis ou exigé dans la hauteur de la verticale de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des retraits ponctuels, lorsque l'expression d'une recherche architecturale les justifie, ou pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant en bon état ;</li> <li><del>— des balcons, saillies et parties de constructions en encorbellement de 0,80 m maximum et situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir, à l'exception de l'avenue d'Estienne d'Orves pour sa partie comprise entre la gare et l'avenue de la république ;</del></li> <li>- des retraits sur tout ou partie de la longueur de la façade dans les cas particuliers où l'environnement le justifierait (proximité des voies ferrées, voie routière circulée, présence d'arbres d'alignement à conserver, ...) ;</li> <li>- des retraits à l'angle de deux voies pour permettre un traitement en pan coupé ou en arrondi ;</li> <li>- des retraits pour assurer un raccordement satisfaisant avec la zone UR1 ou la zone N. ces retraits pouvant être exigés.</li> <li>-</li> </ul>
JUSTIFICATIONS	Précisions rédactionnelles pour lever les ambiguïtés de l'écriture actuelle	

Pièce impactée	MODIFICATION
----------------	--------------

<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UCV1</b></p> <p><b>ARTICLE 7</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairage et la limite séparative en cas de vue ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune vue.</p> <p>Pour l'application du présent article, la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse de la façade concernée calculée par rapport au terrain naturel au pied de ladite façade.</p> <p>Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairage et la limite séparative en cas de vue ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune vue.</p> <p>Pour l'application du présent article, la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse de la façade concernée calculée par rapport au terrain naturel au pied de ladite façade.</p> <p>Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.</p> <p>Lorsque la limite séparative constitue une limite avec les emprises ferroviaires, les façades comportant les pièces principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres depuis la limite séparative.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Afin d'atténuer les nuisances sonores pour les futures constructions situées à proximité des emprises ferroviaires, il est ajoutée une disposition garantissant que les pièces principales (salon, chambre, cuisine...) ne soit pas situés à moins de 10 mètres des emprises ferroviaires. En outre, en collaboration avec la SNCF, la Ville étudiera les conditions de mise en œuvre d'une paroi antibruit (végétale ou artificielle) au plus près de la source</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p>REGLEMENT</p> <p>ZONE UCV1</p> <p>ARTICLE 7</p>	<p><b>PLU approuvé</b>  <b>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>7.1 - Limites séparatives latérales</b>  <b>7.1.1 : dispositions applicables au sous-secteur UCV1-A</b></p> <p>Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.  Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m minimum en cas de vue</li> <li>- 4 m minimum en l’absence de vue</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant les prospects énoncés ci-dessus.  Par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme</li> </ul> <p>les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</p>	<p><b>Modification proposée</b>  <b>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>7.1 - Limites séparatives latérales</b>  <b>I - Implantation des constructions dans une bande de profondeur de 20 m à compter de l’alignement actuel ou futur</b>  <b>7.1.1 : dispositions applicables au sous-secteur UCV1-A et UCV1-C</b></p> <p>Les constructions peuvent s’implanter sur les 2 limites séparatives latérales ou en retrait.  Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un <del>prospect</del> <b>retrait minimum</b> égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m <del>minimum</del> en cas de vue</li> <li>- 4 m <del>minimum</del> en l’absence de vue</li> </ul> <p><b>Ces dispositions ne s’appliquent pas pour les surélévations d’immeubles existants à usage de bureaux, activités transformés en habitation. La règle du code civil s’applique.</b></p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter <b>obligatoirement</b> en retrait, en respectant les prospects énoncés ci-dessus.  Par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme</li> <li>- <b>aux emprises d’espace vert à protéger définies au plan de zonage,</b> les constructions doivent <b>obligatoirement</b> s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</li> </ul>
<p>JUSTIFICATIONS</p>	<p>Dispositions pour rendre possible la transformation d’immeubles d’activités existants (cf infra)</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UCV1</b></p> <p><b>ARTICLE 7</b></p>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b><u>7.1.2 : dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1 – B</u></b></p> <p>Les constructions doivent s’implanter en retrait des 2 limites séparatives latérales, en respectant un prospect minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m en cas de vue</li> <li>- 4m en l’absence de vue</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m minimum en cas de vue ;</li> <li>- 4m minimum en l’absence de vue.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b><u>7.1.2 : dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1 – B</u></b></p> <p><u>Le cas général :</u></p> <p>Les constructions doivent s’implanter en retrait des 2 limites séparatives latérales, en respectant un prospect minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m en cas de vue</li> <li>- 4m en l’absence de vue</li> </ul> <p><u>Le cas particulier : s’applique pour les seules parcelles situées en vis-à-vis d’une voie ferrée (cela concerne le linéaire des rues Argelies et Danton)</u></p> <p><u>Les constructions peuvent s’implanter sur les 2 limites séparatives latérales sans créer de vue.</u></p> <p><u>En cas de retrait, les dispositions du cas général s’appliquent.</u></p> <p><u>En cas d’unité foncière comprenant des parcelles situées en vis-à-vis d’une voie ferrée et des parcelles non situées en vis-à-vis d’une voie ferrée (retour sur une voie adjacente notamment), les implantations sont appréciées distinctement en fonction de la situation de la parcelle au regard des voies ferrées.</u></p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent <b>obligatoirement</b> s’implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6m minimum en cas de vue ;</li> <li>- 4m minimum en l’absence de vue.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent <b>obligatoirement</b> s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Précision rédactionnelle pour lever les ambiguïtés de la rédaction existante concernant les cas bénéficiant d’un niveau supplémentaire qui sont limités aux seuls futures constructions donnant en vis-à-vis des voies ferrées. La règle actuelle pouvait laisser penser que cette disposition s’appliquait également en retour sur les rues adjacentes.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UCV1</b>  <b>ARTICLE 8</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b>  <b><u>ARTICLE UCV1 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement entre la baie d'éclairément en son point le plus défavorable et la façade située en vis-à-vis.</p> <p>Les façades de constructions distinctes édifiées en vis à vis sur une même propriété, sans constituer un ensemble immobilier, devront respecter un prospect de 8 m minimum</p>	<p><b><u>Modification proposée</u></b>  <b><u>ARTICLE UCV1 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p><del>Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement entre la baie d'éclairément en son point le plus défavorable et la façade située en vis-à-vis.</del></p> <p>Les façades de constructions distinctes édifiées en vis à vis sur une même propriété, sans constituer un ensemble immobilier, devront respecter un prospect de 8 m minimum</p>
Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UCV2</b>  <b>ARTICLE 7</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b>  <b><u>ARTICLE UCV2 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, sans créer de vue.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à 6 m minimum en cas de vue ; le prospect étant libre en l'absence de vue.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de vue, 6 m minimum</li> <li>- en l'absence de vue, 4 m minimum.</li> </ul>	<p><b><u>Modification proposée</u></b>  <b><u>ARTICLE UCV2 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b></p> <p><b>7.1 – Par rapport aux limites séparatives latérales</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, sans créer de vue.</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à 6 m minimum en cas de vue ; le prospect étant libre en l'absence de vue.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait,</p>

	<p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de vue, 6 m minimum</li> <li>- en l'absence de vue, 4 m minimum.</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.</p> <p>Sur la marge de retrait identifié sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter en retrait de 1,90 mètres vis-à-vis de la limite séparative latérale dans la limite d'une profondeur de 20m à compter de l'alignement sur rue actuel ou futur.</p>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	<p>Cas particulier pour permettre un traitement en façades avec vues (ouvertes) et éviter un oignon aveugle préjudiciable pour le quartier.</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UM1</b></p> <p><b>ARTICLE 6</b></p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><u>ARTICLE UM1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>les constructions nouvelles peuvent s’implanter soit à l’alignement, actuel ou futur, des voies ou emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. à condition de respecter, dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 mètres.</p> <p>Pour les parcelles situées en zone inondable, la limite de la zone inconstructible définie au PPRI tient lieu de retrait ou d’alignement.</p>	<p><u>Modification proposée</u></p> <p><u>ARTICLE UM1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></p> <p>Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage les constructions nouvelles peuvent s’implanter soit à l’alignement, actuel ou futur, des voies ou emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. <del>à condition de respecter, dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 mètres.</del></p> <p>Un retrait minimum de 2m est obligatoire en cas d’habitation implantée en rez-de-chaussée donnant directement sur l’avenue de la cour de France ou sur l’avenue G Péri.</p> <p>Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, sur toutes les autres voies, un retrait minimum de 2m est obligatoire. En cas de retrait supérieur à 2m porté au plan de zonage, la bande d’implantation de 20m est calculée à compter dudit retrait.</p> <p>Pour les parcelles situées en zone inondable, la limite de la zone inconstructible définie au PPRI tient lieu de retrait ou d’alignement.</p> <p>A l’exception des corniches, éléments de débords des toitures, ...aucune saillie n’est autorisée sur le domaine public.</p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Précision rédactionnelle</p>	



Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UM1</b></p> <p><b>ARTICLE 10</b></p>	<p><b>PLU approuvé</b></p> <p><b>10.2 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 a :</b></p> <p>Toutes les constructions nouvelles doivent s’inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une verticale de 16 m de hauteur ;</li> <li>• une oblique de pente <math>1/1</math> élevée au sommet de la verticale ;</li> <li>• une horizontale située à 5,5 m au-dessus du sommet de la verticale.</li> </ul> <p>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+4+Comble ou R+4+un étage en retrait,</p> <p><b>10.3 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 b :</b></p> <p>Les bâtiments doivent s’inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une verticale de 13 m de hauteur ;</li> <li>• une oblique de pente <math>1/1</math> élevée au sommet de la verticale ;</li> <li>• une horizontale située à 5,5 m au-dessus du sommet de la verticale.</li> </ul> <p>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</p>	<p><b>Modification proposée</b></p> <p><b>10.2 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 a :</b></p> <p>Toutes les constructions nouvelles doivent s’inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une verticale de 16 m de hauteur ;</li> <li>• une oblique de pente <math>1/1</math> élevée au sommet de la verticale ;</li> <li>• une horizontale située à 5,5 m au-dessus du sommet de la verticale.</li> </ul> <p>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+4+Comble ou R+4+un étage en retrait, <b>avec un retrait minimum est de 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.</b></p> <p><b>10.3 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 b :</b></p> <p>Les bâtiments doivent s’inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une verticale de 13 m de hauteur ;</li> <li>• une oblique de pente <math>1/1</math> élevée au sommet de la verticale ;</li> <li>• une horizontale située à 5,5 m au-dessus du sommet de la verticale.</li> </ul> <p>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 <b>ou R+3+ 1 dernier niveau en retrait, avec un retrait minimum de 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.</b></p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Précision rédactionnelles</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UM2</b> <b>ARTICLE 6</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b>  <b><u>ARTICLE UM2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES</u></b></p> <p><b>6.2 – Retraits, saillies et encorbellements par rapport à l’alignement</b>  Sur toute voie ou emprise publique peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale les justifie, et notamment pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant, en bon état ;</li> <li>- des balcons, saillies et parties de constructions en encorbellement de 0,80 m maximum et situés à 3,50m au moins du niveau du trottoir.</li> </ul>	<p><b><u>Modification proposée</u></b>  <b><u>ARTICLE UM2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES</u></b></p> <p><b>6.2 – Retraits, saillies et encorbellements par rapport à l’alignement</b>  A l’exception des corniches, éléments de débords des toitures, ... aucune construction n’est autorisée en surplomb du domaine public.</p> <p>Sur toute voie ou emprise publique peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale les justifie, et notamment pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant, en bon état ;</li> <li><del>— des balcons, saillies et parties de constructions en encorbellement de 0,80 m maximum et situés à 3,50m au moins du niveau du trottoir.</del></li> </ul>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	<p>Toute construction en surplomb du domaine public est désormais interdite</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT</b>  <b>ZONE UM2</b>  <b>ARTICLE 8</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UM2 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>Les constructions principales édifiées en vis-à-vis sur une même propriété doivent respecter un prospect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (P) = H - 2 m avec un minimum de 8 m en cas de vue</li> <li>• (P) = H/2 - avec un minimum de 8 m en l'absence de vue.</li> </ul>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b><u>ARTICLE UM2 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</u></b></p> <p>Les constructions principales édifiées en vis-à-vis sur une même propriété doivent respecter un prospect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (P) = H - 2 m avec un minimum de 8 m en cas de vue</li> <li>• (P) = H/2 - avec un minimum de 8 m en l'absence de vue.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).</p>
<b>JUSTIFICATIONS</b>	Précision pour le cas particulier des CINASPICS	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<p><b>REGLEMENT</b></p> <p><b>ZONE UM2</b></p> <p><b>ARTICLE 10</b></p>	<p><u>PLU approuvé</u></p> <p><u>ARTICLE UM2 / 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>...</p> <p><b>10.2 - Hauteur relative des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>La hauteur mesurée à l'égout du toit, ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse, d'une construction édifée dans la bande de 15 m à compter de l'alignement ou, le cas échéant de la limite de marge de recul figurant au plan ne peut excéder la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé, ou le cas échéant de la limite opposée de la marge de recul figurant au plan, augmentée de 3 m.</p> <p>Les constructions édifées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur de la voie la plus large, calculée par rapport à l'alignement opposé ou, le cas échéant par rapport à la limite opposée de la marge de recul figurant au plan.</p>	<p><u>Modification proposée</u></p> <p><u>ARTICLE UM2 / 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>...</p> <p><del>10.2 – Hauteur relative des constructions par rapport aux voies</del></p> <p><del>La hauteur mesurée à l'égout du toit, ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse, d'une construction édifée dans la bande de 15 m à compter de l'alignement ou, le cas échéant de la limite de marge de recul figurant au plan ne peut excéder la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé, ou le cas échéant de la limite opposée de la marge de recul figurant au plan, augmentée de 3 m.</del></p> <p><del>Les constructions édifées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur de la voie la plus large, calculée par rapport à l'alignement opposé ou, le cas échéant par rapport à la limite opposée de la marge de recul figurant au plan.</del></p>
<p><b>JUSTIFICATIONS</b></p>	<p>Suppression de cette disposition, la hauteur des constructions est portée au plan pour simplification</p>	

Pièce impactée	MODIFICATION	
<b>REGLEMENT LEXIQUE</b>	<p><b><u>PLU approuvé</u></b></p> <p><b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies, corniches, terrasses, balcon, encorbellement cheminement pour accès à la construction exhaussée pour répondre aux contraintes du PPRI. et aménagements ou constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol.</p> <p><b>Emprise publique</b> L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie circulée. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics,</p> <p><b>Façade avec baie sans vue</b> Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;</li> <li>• ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;</li> <li>• pavés de verre ;</li> <li>• balcon dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.</li> </ul>	<p><b><u>Modification proposée</u></b></p> <p><b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)</b></p> <p><b>Emprise au sol</b> L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies, corniches, terrasses, balcon, encorbellement <del>cheminement pour accès à la construction exhaussée pour répondre aux contraintes du PPRI. et aménagements ou de toutes</del> constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol.</p> <p><b>Emprise publique</b> <del>L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie circulée.</del> L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, <del>les</del> <b>cheminements piétons,</b></p> <p><b>Façade avec baie sans vue</b> Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;</li> <li>• ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;</li> <li>• pavés de verre ;</li> <li>• balcon <b>ou terrasses</b> dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.</li> </ul>

**JUSTIFICATIONS**

Précision de définitions